

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7549 *Resolución de 21 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 varias fincas al existir dudas fundadas acerca de la correspondencia de la representación gráfica aportada con la realidad física de las fincas.*

En el recurso interpuesto por don P. A. B. P., en nombre y representación de la mercantil «Inversiones Forestales Ovide, 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 varias fincas existir dudas fundadas acerca de la correspondencia de la representación gráfica aportada con la realidad física de las fincas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de junio de 2023 por el notario de Murcia, don José Antonio Lozano Olmos, con el número 876 de protocolo, se realizaba la aportación de diez fincas no inscritas por parte de la sociedad «Agropecuaria Majarazan, S.L.» a la sociedad «Inversiones Forestales Ovide, S.L.». Dicha escritura se acompañaba de acta de notoriedad para inmatriculación de fincas no inscritas.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento.

Asiento: 68 Diario: 195 - Número de entrada: 8256.

Notario/Autoridad: José Antonio Lozano Olmos. Lugar: Murcia.

Fecha del documento: 02/06/2023.

Número de protocolo/Expediente/Autos: 876/2023.

Calificado el documento antes referido, que fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación con esta fecha, y mediante el cual se realiza la aportación de diez fincas no inscritas por parte de la sociedad «Agropecuaria Majarazan, SL» a la sociedad «Inversiones Forestales Ovide, 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 28 de agosto de 2023, número 1262 de protocolo, 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) 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 30028A037000170000YJ –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes; –invasión de la rambla colindante; –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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral; –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; –informe previo favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura afirmando que no se invade dominio público compuesto por la Rambla colindante.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 2) 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 30028A039000190000YL –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes; – 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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral; –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.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 3) 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 30028A037000100000YM –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes; – invasión de la rambla colindante; – 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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral; –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; –informe previo favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura afirmando que no se invade dominio público compuesto por la Rambla colindante.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 4) 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 30028A037000210000YE –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes.

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).

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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 5) 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 30028A037000240000YU –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes.

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).

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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 6) 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 30028A039000020000YI –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes; – 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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral; –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.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 7) 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 30028A023000090000YF –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes; – 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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral; –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.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 8) 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 30028A037000200000YJ –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes.

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).

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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 9) 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 30028A037000110000YO –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes; – invasión de la rambla colindante; – 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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral; –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; –informe previo favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura afirmando que no se invade dominio público compuesto por la Rambla colindante.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 10) 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 30028A038000070000YG –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes; – 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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral; –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.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

El Registrador de la Propiedad, 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 cuatro de octubre del dos mil veintitrés».

El día 21 de noviembre de 2023, vigente aún el asiento de presentación, se aportó nuevamente al Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz la documentación en unión de documento titulado «solicitud de inmatriculación en base a representación gráfica alternativa por deficiencias en la cartografía catastral», y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento.

Asiento: 68 Diario: 195 - Número de entrada: 8256.

Notario/Autoridad: José Antonio Lozano Olmos. Lugar: Murcia.

Fecha del documento: 02/06/2023.

Número de protocolo/Expediente/Autos: 876/2023.

El documento antes referido –mediante el cual se realiza la aportación de diez fincas, no inmatriculadas, por parte de la sociedad “Agropecuaria Majarazan, SL” a la sociedad “Inversiones Forestales Ovide, SL”, y 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 28 de agosto de 2023, número 1262 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 P. A. B. P., en representación de “Inversiones Forestales Ovide, SL”, cuya firma consta legitimada por la 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 2 a 10 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 metadota 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.

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 Catastro con los siguientes códigos seguros de verificación:

- (...), para la finca 2, parcela catastral 30028A039000190000YL.
- (...), para la finca 3, parcela catastral 30028A037000100000YM.
- (...), para la finca 4, parcela catastral 30028A037000210000YE.
- (...), para la finca 5, parcela catastral 30028A037000240000YU.
- (...), para la finca 6, parcela catastral 30028A039000020000YI.
- (...), para la finca 7, parcela catastral 30028A023000090000YF.
- (...), para la finca 8, parcela catastral 30028A037000200000YJ.
- (...), para la finca 9, parcela catastral 30028A037000110000YO.
- (...), para la finca 10, parcela catastral 30028A038000070000YG.

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 2, la nueva representación gráfica aportada evita la invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Sur pero no la invasión de cultivos colindantes.
- Respecto a la finca 3, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Este pero lo hace en una pequeña parte sin salvar el camino en su totalidad.
- Respecto a la finca 4, la nueva representación gráfica aportada es idéntica a la catastra [sic] aportada en su día.

– Respecto a la finca 5, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión de cultivos de fincas colindantes en su parte Oeste pero sin salvar la invasión de cultivos de fincas colindantes en la parte Sur y Este.

– 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 pero lo hace en una pequeña parte sin salvar el camino en su totalidad.

– Respecto a la finca 7, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la mínima invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Este.

– Respecto a la finca 8, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión de cultivos de fincas colindantes en su parte Este.

– Respecto a la finca 9, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Este pero lo hace en una pequeña parte sin salvar el camino en su totalidad.

– Respecto a la finca 10, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Este, pero no evita la invasión de cultivos colindantes por el Norte.

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) no se solicita ahora su inmatriculación al no estar incluida en el documento privado aportado, por lo que se entiende que el interesado asume en todos sus términos la calificación negativa expresada en su día respecto de dicha finca, de fecha 4 de octubre de 2023, y contenida, como se ha dicho, en 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.

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 2) 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 30028A039000190000YL –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes; – 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: -consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral; -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.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 3) 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 30028A037000100000YM –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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 4) 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 30028A037000210000YE –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes.

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).

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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 5) 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 30028A037000240000YU –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes.

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).

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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 6) 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 30028A039000020000YI –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 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 del registrador (...)

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 georreferenciada [sic] 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 34942 del municipio de Moratalla, al folio 90 del libro 554 del citado término municipal, tomo 2.648 del Archivo. Código Registral Único: 30001001152898.

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 8) 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 30028A037000200000YJ –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes.

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).

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: -consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 9) 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 30028A037000110000YO –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 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 del registrador (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 10) 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 30028A038000070000YG –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 de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes; – 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: –consentimiento expreso de todos los colindantes catastrales cuyos cultivos o terrenos se aprecia invadidos afirmando ser correcta la planimetría catastral; –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.

Si no todos los colindantes catastrales aparecieran con sus cultivos invadidos según resulta de la ortofotografía aérea, 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 del registrador (...)

El Registrador de la Propiedad, 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 P. A. B. P., en nombre y representación de la mercantil «Inversiones Forestales Ovide, SL», interpuso recurso el día 12 de enero de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«I. (...)

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. Documento verificable en el Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv> con el código seguro (...)

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 de márgenes de tolerancia técnica, y que respeta el trazado real de los caminos públicos.

El contenido de estos certificados catastrales de identidad de parcela se puede verificar en la Sede Electrónica del Catastra [sic] con los siguientes códigos seguros de verificación:

- Finca 2 (Ref. Cat. 30028A039000190000YL), C.S.V.: (...)
- Finca 3 (Ref. Cat. 30028A037000100000YM), C.S.V.: (...)
- Finca 4 (Ref. Cati 30028A037000210000YE), C.S.V.: (...)
- Finca 5 (Ref. Cat. 30028A037000240000YU), C.S.V.: (...)
- Finca 6 (Ref. Cat. 30028A039000020000YI), C.S.V.: (...)
- Finca 7 (Ref. Cat. 30028A023000090000YF), C.S.V.: (...)
- Finca 8 (Ref. Cat. 30028A037000200000YJ), C.S.V.: (...)
- Finca 9 (Ref. Cat. 30028A037000110000YO), C.S.V.: (...)
- Finca 10 (Ref. Cat. 30028A038000070000YG), C.S.V.: (...)

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 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 y 10, 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 parcelas de correspondencia, 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, bien sea «invasión de cultivos o terrenos colindantes que

podieran resultar de fincas colindantes», en el caso de las fincas 4, 5 y 8; bien sea «invasión de camino colindante», en el caso de las fincas 3 y 6, o bien sea invasión de ambos, terrenos y camino colindante, en el caso de las fincas 2, 9 y 10.

VII. Contra la anterior calificación registral, en cuanto suspende la inscripción de las fincas inventariadas a los números 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 y 10, 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 certificados catastrales de identidad de parcela que se han presentado posteriormente.

Para la finca número 2), correspondiente a la parcela de referencia catastral 30028A039000190000YL, se presenta el certificado catastral de identidad de parcela con C.S.V.: (...), al que se adjunta un gml que soporta una representación gráfica, cuyas coordenadas con las siguientes: (...)

Para la finca número 3), correspondiente a la parcela de referencia catastral 30028A037000100000YM, 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 4), correspondiente a la parcela de referencia catastral 30028A037000210000YE, se presenta el certificado catastral de identidad de parcela con C.S.V.: (...), al que se adjunta un gml que soporta una representación gráfica, cuyas coordenadas con las siguientes: (...)

Para la finca número 5), correspondiente a la parcela de referencia catastral 30028A037000240000YU, se presenta el certificado catastral de identidad de parcela con C.S.V.: (...), al que se adjunta un gml que soporta una representación gráfica, cuyas coordenadas con las siguientes: (...)

Para la finca número 6), correspondiente a la parcela de referencia catastral 30028A039000020000YI, se presenta el certificado catastral de identidad de parcela con C.S.V.: (...), al que se adjunta un gml que soporta una representación gráfica, cuyas coordenadas con las siguientes: (...)

Para la finca número 8), correspondiente a la parcela de referencia catastral 30028A037000200000YJ, se presenta el certificado catastral de identidad de parcela con C.S.V.: (...), al que se adjunta un gml que soporta una representación gráfica, cuyas coordenadas con las siguientes: (...)

Para la finca número 9), correspondiente a la parcela de referencia catastral 30028A037000110000YO, se presenta el certificado catastral de identidad de parcela con C.S.V.: (...), al que se adjunta un gml que soporta una representación gráfica, cuyas coordenadas con las siguientes: (...)

Para la finca número 10), correspondiente a la parcela de referencia catastral 30028A038000070000YG, se presenta el certificado catastral de identidad de parcela con C.S.V.: C.S.V. [sic]: (...), al que se adjunta un gml que soporta una representación gráfica, cuyas coordenadas con las siguientes: (...)

Las representaciones gráficas que se adjunta en los certificados catastrales de identidad de parcela que se han presentado posteriormente, corrigen a la representación gráfica catastral de la parcela catastral de correspondencia, dentro de los márgenes de tolerancia técnica, respetándose el trazado real de los caminos con los que colindan.

El propio registrador reconoce que, en la planimetría contenida en los certificados catastrales 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. No se entiende, entonces, por qué no puede servir de base para la inmatriculación de las fincas.

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.

Las nuevas representaciones gráficas, con todos los requisitos de identidad gráfica catastral, no invaden caminos públicos, contrariamente a lo que se sostiene en la calificación registral. Téngase en cuenta que no todos los caminos de colindancia son caminos públicos; hay caminos públicos, pero también hay caminos privados que dan servicio a las fincas con las que colindan o a las que dan acceso.

En cuanto a los tipos de cultivo que se aprecian en la ortofoto, es evidente que este criterio no puede ser determinante para la delimitación o deslinde de las propiedades; una propiedad puede tener en su interior varios tipos de cultivo, de la misma manera que varias propiedades contiguas pueden tener un mismo tipo de cultivo. Así suele ocurrir cuando las fincas colindantes pertenecen al mismo titular, como es el caso de las fincas 3, 6 y 9, que son colindantes entre sí, pero también es frecuente cuando se trata de fincas colindantes pertenecientes a distintos dueños que están sujetas a un mismo régimen de explotación, como sucede en fincas destinadas a explotación cinegética, pertenecientes al mismo coto, arrendadas por una misma Empresa, etc. En definitiva, los tipos de cultivo no pueden servir de base para delimitar la propiedad.

Con todo nuestro respeto para la calificación registral, nos parece que el juicio de identidad del registrador no está motivado ni fundado en criterios objetivos y razonados. 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 las dudas que tenga sobre la identidad de las fincas 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 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 plenamente aplicable la doctrina contenida en la Resoluciones invocadas, así como la de 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 las inscripciones».

IV

Mediante escrito, de fecha 16 de enero de 2024, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 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; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de diciembre de 2020, 4 de noviembre de 2021, 20 de octubre de 2022 y 7 de septiembre de 2023.

1. Mediante escritura pública se realiza la aportación de diez fincas no inscritas por parte de la mercantil «Agropecuaria Majarazán, SL» a la también mercantil «Inversiones Forestales Ovide, SL», y se acompaña acta de notoriedad para inmatriculación de fincas.

Dicho documento fue calificado negativamente el día 4 de octubre de 2023. Posteriormente, en fecha 21 de noviembre de 2023, vigente aún el asiento de presentación, se aportó nuevamente el documento indicado en unión de documento titulado «solicitud de inmatriculación en base a representación gráfica alternativa por deficiencias en la cartografía catastral», habiéndose sido de nuevo calificado negativamente en fecha 12 de diciembre de 2023 solamente en cuanto a las fincas 2), 3), 4), 5), 6), 8), 9) y 10) de las en él contenidas.

En esencia, la primera calificación registral negativa se fundamentaba en que las georreferenciaciones catastrales aportadas inicialmente para la inmatriculación pretendida no se corresponden con la identidad de cada finca. Y la segunda nota de calificación, ahora recurrida, se fundamenta en que las georreferenciaciones alternativas aportadas para subsanar tal defecto no son admisibles, por no tratarse de un supuesto de desplazamiento de la cartografía catastral, además de por los motivos que para cada finca expresa en su extensa nota de calificación, que ha quedado transcrita más arriba.

El recurrente alega, en esencia que «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». E invoca en su favor la doctrina de esta 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», que las representaciones gráficas alternativas «corrigen a la representación gráfica catastral de la parcela catastral (...) dentro de los márgenes de tolerancia técnica, respetándose el trazado real de los caminos con los que colindan», y que el criterio que el registrador expresa en su calificación negativa relativo «a los tipos de cultivo que se aprecian en la ortofoto (...) no puede ser determinante para la delimitación o deslinde de las propiedades».

2. En primer lugar, debe recordarse la doctrina consolidada de este Centro Directivo, por ejemplo en sus Resoluciones de 22 de septiembre de 2017, 18 de diciembre de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 7 de septiembre de 2023, conforme a 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».

Además, como en alguna de ellas se dijo, 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, reconoce y proclama que «el objetivo de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se acomete con pleno respeto a la autonomía funcional y operativa de ambas instituciones, sujetas a sus propios procedimientos y dinámicas de gestión internos». Y así, dentro de esa diversidad de procedimientos y dinámicas de gestión, se prevé que, a efectos catastrales, «las situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral (...) no suponen, por sí mismas, invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría, superficie, relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables».

Debe tenerse en cuenta que, a los exclusivos efectos catastrales, el mero desplazamiento de las coordenadas de su cartografía no supone por sí mismo una invasión real de parcelas colindantes, porque si solo se toma en consideración la representación gráfica de los inmuebles no habría invasiones entre unos objetos y otros dibujados en una misma representación gráfica.

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

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

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

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

En consecuencia, debe revocarse el defecto señalado en la nota de calificación relativo a la inadmisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, incluso en inmatriculaciones, cuando la catastral presenta inconsistencias.

A mayor abundamiento, en el caso que nos ocupa resulta que las georreferenciaciones alternativas, según reconoce el propio registrador, cumplen todas ellas el criterio de identidad gráfica con las georreferenciaciones catastrales de partida, conforme a lo dispuesto en la resolución conjunta antes citada.

3. Procede ahora analizar si la georreferenciación alternativa aportada para la inmatriculación de cada finca adolece o no del defecto de no corresponderse con la identidad de las fincas cuya inmatriculación se solicita, o el de invadir otras fincas ya inmatriculadas o el dominio público.

A este respecto, la nota de calificación señala las siguientes objeciones o defectos:

«– Respecto a la finca 2, la nueva representación gráfica aportada evita la invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Sur pero no la invasión de cultivos colindantes.

– Respecto a la finca 3, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Este pero lo hace en una pequeña parte sin salvar el camino en su totalidad.

– Respecto a la finca 4, la nueva representación gráfica aportada es idéntica a la catastra [sic] aportada en su día [cuyo defecto era invasión de cultivos o terrenos colindantes que pudieran resultar de fincas colindantes]

– Respecto a la finca 5, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión de cultivos de fincas colindantes en su parte Oeste pero sin salvar la invasión de cultivos de fincas colindantes en la parte Sur y Este.

– 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 pero lo hace en una pequeña parte sin salvar el camino en su totalidad.

– Respecto a la finca 7, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la mínima invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Este.

– Respecto a la finca 8, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión de cultivos de fincas colindantes en su parte Este.

– Respecto a la finca 9, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Este pero lo hace en una pequeña parte sin salvar el camino en su totalidad.

– Respecto a la finca 10, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Este, pero no evita la invasión de cultivos colindantes por el Norte».

4. De todo lo expuesto se deduce que el registrador, a pesar de la extensísima y reiterativa nota de calificación, sólo objeta en ella dos tipos de defectos, que resultan de su apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la ortografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea:

- el relativo a «invasión de cultivos colindantes».
- el relativo a «no salvar el camino en su totalidad».

Respecto de la «invasión de cultivos colindantes», ello no pasa de ser un simple indicio visual, no jurídico, ya que el registrador no concreta qué posibles fincas registrales ya inmatriculadas pudieran resultar invadidas por la georreferenciación de la que se pretende inmatricular.

Respecto a «no salvar el camino en su totalidad», también es un simple indicio visual, sin que el registrador exprese que haya podido comprobar que tal camino público conste inmatriculado, ni que, en su defecto, conste deslindado oficialmente, ni que conste delimitado gráficamente en alguna capa oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello, tales defectos, tal como constan redactados, han de considerarse insuficientemente fundamentados, desde el punto de vista jurídico, y por tanto ser revocados por estimación del presente recurso.

Todo ello sin perjuicio de que, si el registrador alberga dudas sobre posible invasión de fincas registrales inmatriculadas o del dominio público no inmatriculado, aplique las previsiones pertinentes para tratar de confirmar o disipar tales dudas.

Así respecto de la posible invasión de fincas inmatriculadas colindantes, como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 20 de octubre de 2022, «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199».

Y respecto de la posible invasión del dominio público, incluso no inmatriculado, el propio artículo 205 de la Ley Hipotecaria ordena que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 21 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez