

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**7554** *Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Órgiva-Ugíjar, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de varios titulares de fincas registrales, suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.*

En el recurso interpuesto por don J. A. P. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Órgiva-Ugíjar, doña Matilde María Ros Berruezo, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de varios titulares de fincas registrales, suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada, de fecha 3 de octubre de 2023, se solicitaba la rectificación de cabida de la finca registral número 7.651 de Órgiva, con una cabida en registro de 188 metros cuadrados y, según medición técnica, de 271,61 metros cuadrados. Para ello, solicitaban la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha finca por el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Órgiva-Ugíjar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada n.º 3042 del año: 27/07/2023.

Asiento n.º 894 diario: 132.

Presentado el 27/07/2023 a las 15:50:55.

Presentante: P. C., J.

Interesados: D.ª N. C. V.

Naturaleza: instancia privada.

Objeto: instancia para iniciar el procedimiento del art. 199 LH de rectificación de cabida.

Protocolo n.º / de fecha: 27/07/2023.

D.ª Matilde Ros Berruezo, Registradora de la Propiedad de Órgiva, (Granada), de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, notifico la siguiente calificación negativa acordada hoy:

## Hechos.

1. Conforme el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado en este Registro por vía ordinaria el día 27/07/2023, bajo el asiento 894 del Diario 132, entrada número 3042, la escritura pública otorgada ante el Notario de, D/D.<sup>a</sup>, el día 27/07/2023, con el número / de su protocolo, ha resuelto no practicar la inscripción por los siguientes:

2. Por la misma, se solicita la rectificación de cabida de la finca registral 7651 de Órgiva, con una cabida en registro de 188 m<sup>2</sup> y según medición técnica de 271,61 m<sup>2</sup>. Para ello, solicitan la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha finca por el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Revisados nuestros soportes informáticos, la aplicación informática del Colegio de Registradores para el tratamiento de representaciones gráficas (geoportal), los antecedentes tantos registrales como catastrales de esta finca y debido a la presentación, dentro del plazo establecido por la Ley, de alegaciones de tres de los colindantes catastrales y registrales cuyas referencias catastrales son 2538706VF6823H0001US (finca registral 7647 de Órgiva) y 2538702VF6823H0001JS (finca registral 7649 de Órgiva), acompañadas de escrituras de propiedad, recibos de IBI, plano de la cartografía catastral, hay dudas sobre la posible invasión de la parcela catastral 2538706VF6823H0001US (finca registral 7647 de Órgiva), ya que la medición aportada para realizar esta rectificación de cabida incluye gran parte de la misma, siendo ésta titularidad por participaciones indivisas tanto de la promotora de este expediente como de los tres colindantes registrales y catastrales antes mencionados, entre otros. Por lo tanto, para la inscripción de la representación gráfica registral de la finca 7651 de Órgiva, será necesario aportar una medición técnica alternativa.

## Fundamentos de Derecho.

Habiéndose presentado alegaciones a la pretensión de la rectificación de cabida que ha motivado la suspensión de la inscripción de la Base Gráfica Catastral, será necesario aportar una medición técnica alternativa. Todo ello de conformidad con el art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 199 L.H.: "El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.”

#### Acuerdo

Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde ésta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación, sólo en cuanto al contenido del mismo que ha sido objeto de suspensión, por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

La Registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Matilde Ros Berruezo registrador/a de Registro Propiedad de Órgiva-Ugíjar a día veintidós de diciembre del dos mil veintitrés.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. P. C. interpuso recurso el día 25 de enero de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«La Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Órgiva, D.<sup>a</sup> Matilde Ros Berruezo, en el punto 2 de su resolución afirma: “Revisados nuestros soportes informáticos, la aplicación informática del Colegio de Registradores para el tratamiento de representaciones gráficas (geoportal) los antecedentes tantos registrales como catastrales de esta finca...”

En nuestra posterior alegación, mediante el buen uso de las herramientas y representaciones de las dos aplicaciones mencionadas y la satelital le demostramos que ha incurrido en graves deficiencias en el análisis de las imágenes y de la literalidad escriturada, errores que le llevan a tener unas dudas sobre nuestro solar y calle de la que somos copropietarios. Dudas que no entendemos dados los medios de que dispone para realizar un análisis riguroso de las representaciones, de la escritura, de los datos que se incluyen en los extensos Análisis Cartográficos CORPME del <https://geoportal.registradores.org/>, de la normativa urbanística o siguiendo el principio de interoperabilidad que la LRJSP consagra. Argumentamos que, en base a toda la información disponible y la aportada, su señoría no debería albergar ninguna duda y debería haber aceptado que nos encontramos ante un caso de inconsistencia de las representaciones catastrales debidas a los desplazamientos y giros que se observan (...) y debería aceptar la representación del solar y de la linde con la calle que se deriva del Proyecto de medición y deslinde que obra en su poder (...), realizado con fecha 3 de septiembre de 2018, por el Técnico, arquitecto, Don A. L. M. colegiado en el COAGr. y el Estudio de detalle visado por el Colegio de arquitectos de Andalucía Oriental en junio de 1997, realizado por D.<sup>o</sup> J. A. T. L., hecho por el arquitecto con los medios de la época (...) Este Estudio difiere por escasos centímetros respecto al efectuado con georreferenciación GPS por D.<sup>o</sup> A. L. M. (...) Errores detectados:

1. Errores respecto a nuestro solar Ref. Cat. 2538705VF6823H0001ZS:

– Consultando las representaciones gráficas del Geoportal de Registradores Identificador: ES060HYDBSS0000000061106, Identificador del gml: (...) y la imagen obtenida en la sede del catastro del Instituto Geográfico Nacional IGN se observa la inconsistencia de las mismas, las discrepancias existente [sic] entre estas, la ortofoto PNOA, las lindes escrituradas y las representadas (...) Según la escritura, nuestro solar linda al Norte únicamente con la acequia; en la Ortofoto PNOA (...) y en los documentos procedentes del Geoportal de Registradores aparece inconsistencia en las representaciones gráficas debidas a desplazamiento y giro y a la representación de una calle que no existe ni de forma literal escriturada ni físicamente cómo es percible mediante la imágenes satelitales (...) o mediante la observación visual. Aquí no se nos reconocen metros que son nuestros y que distorsionan las medidas del solar en su inscripción escritural y catastral (...)

– La linde Sur está bien situada y linda con los pisos en división horizontal (...)

– La linde Este es con la calle de 6m anchura y 231 m<sup>2</sup> de superficie escriturada Rfc. 2538706VF6823H0001US. No con la representación que aparece en las representaciones gráficas anteriormente señaladas, sí con la propuesta realizada en Estudio de Detalle por D.<sup>a</sup> J. A. T. L.

– La linde Oeste es con el propietario del edificio (...) y la acequia, no con calle alguna. No existe concordancia entre las representaciones gráficas y literales. Según las primeras (...) la calle nos quita un trozo rectangular del solar.

– Consultada la Oficina de Catastro de Granada, nos han indicado que la zona entre líneas moradas en el lindero norte, dónde nos faltan metros, en la representación, aparece como calle y no existe dicha calle ni en escrituras ni en la realidad visible con imágenes satelitales de la zona (...) En la consulta nos ha afirmado que se observan

desplazamientos, giros y errores en la representación catastral que son muy groseros e inconsistentes.

– Al este linda únicamente privada que es la que en las representaciones gráficas (...) entra en nuestro solar y nos quita metros debido a los desplazamientos y giros.

– Todo lo expuesto se demuestra con las mediciones y representaciones presentadas, realizadas por dos Arquitectos en momentos diferentes. Ambas mantienen la continuidad de la realidad, los linderos y la superficie en el tiempo y demuestran que no se ha anexionado nada ni es objeto de negocio o modificación ningunos de los supuestos mencionados en (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). Estamos ante un caso claro de uso del expediente del artículo 199 LH tiene como objetivo la inscripción de la representación gráfica de la finca y, como consecuencia de tal inscripción la rectificación de la descripción literaria de la finca registral cuya representación se inscribe.

– La inconsistencia de las representaciones catastrales y las del Geoportal de Registradores respecto al solar, la calle, las edificaciones y toda la zona, necesita de la medición georreferenciada aportada en la Memoria presentada y la propuesta de calle también aportada para que se avance en una solución en la que lo escriturado y lo representado coinciden con la realidad.

– Coordenadas propuestas en la Memoria de medición presentada (...)

Texto literal de la Escritura en poder del Registro de Órgiva referente al solar.

2. Trozo de tierra, procedente del haza llamada (...) del término de Órgiva, con una superficie de un área ochenta y ocho centiáreas o ciento ochenta y ocho metros cuadrados, que linda: Norte, acequia; Sur, el que se describe a continuación que va a ser vendido a Doña I. G. P., y también A. M. C.; Este, el trozo de tierra descrito anteriormente bajo la letra b); y Oeste, acequia y V. C. G. C.

Valor: dieciocho mil ochocientas pesetas.

2. Errores respecto a la calle. Aceptar la representación IGN catastral del solar Ref. 2538706VF6823H0001US destinado a calle presentada en las alegaciones respecto a la no inscripción y la contenida en el Geoportal de los registradores, cómo le notificamos en nuestra respuesta enviada por carta certificada entregada en el Registro de Órgiva al Sr. D. F. Empleado (...), con DNI (...) el día 19 de enero a las 15:36h; estas representaciones adolecen de los siguientes defectos:

– Falta de correspondencia entre la superficie representada, 160 m<sup>2</sup> y la literal escriturada (231 m<sup>2</sup>), escritura número 718 otorgada en Órgiva por Don J. M. M. C. el día 27 de diciembre de 1984 que se encuentra en depósito en su Registro de Órgiva; Esta representación representa una calle que no cumple con la Normativa Urbanística viaria municipal, autonómica ni estatal, art. 10 Título 1, Capítulo 1, punto 3, de la Ley para el Impulso y la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, BOE-A-2021-20916-consolidado, no permite el paso de vehículos ni de la maquinaria necesaria para realizar las funciones propias de una calle, tiene 1,09 m de achura en algunos puntos, y 2 en varios meros, claramente tampoco respeta el ancho literal de 6m determinado en la mencionada escritura (...)

– Existe inconsistencia entre las dos representaciones catastrales, la IGN y la ortofoto PNOA debida al desplazamiento y giro que se observan. Su Señoría no ha observado esta inconsistencia o no la ha reflejado en las dudas que enumera, pero son evidentes también con las herramientas del Geoportal de Registradores. La inconsistencia de las representaciones nos crea indefensión, apelamos al apartado 7 sobre desplazamientos y giros del Procedimiento 199 lh y en las resoluciones que son doctrina de la DG.

– La Sra. Registradora nos ha solicitado una nueva medición, a pesar de que le hemos enviado 2, porque no ha seguido la Doctrina de la DG que dice: “Sobre la necesidad de aportar certificación catastral coincidente para la inmatriculación, cabe

recordar que la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2017 señaló que... 'en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inscripción o inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podrá admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa (...)'. El mismo criterio fue asumido y refrendado por la actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 18 de diciembre de 2020..."

– Las coordenadas georreferencias de la representación catastral actual del solar son las siguientes: (...)»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 5 de febrero de 2024, la registradora de la Propiedad ratificó su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de junio de 2022.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de varios titulares catastrales, la registradora suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor para su finca 7.651, conforme a la cual la finca aumentaría su superficie inscrita desde 188 metros cuadrados hasta 271,61 metros cuadrados, por supuesta invasión de la finca registral 7.647.

En concreto, dice la registradora que «hay dudas sobre la posible invasión de la parcela catastral 2538706VF6823H0001US (finca registral 7647 de Órgiva), ya que la medición aportada para realizar esta rectificación de cabida incluye gran parte de la misma, siendo ésta titularidad por participaciones indivisas tanto de la promotora de este expediente como de los tres colindantes registrales y catastrales antes mencionados, entre otros».

El recurrente alega, en esencia, que la registradora «no debería albergar ninguna duda y debería haber aceptado que nos encontramos ante un caso de inconsistencia de las representaciones catastrales debidas a los desplazamientos y giros que se observan (...) Su Señoría no ha observado esta inconsistencia o no la ha reflejado en las dudas que enumera, pero son evidentes también con las herramientas del Geoportal de Registradores. La inconsistencia de las representaciones nos crea indefensión, apelamos al apartado 7 sobre desplazamientos y giros del Procedimiento 199 lh y en las resoluciones que son doctrina de la DG».

2. La georreferenciación alternativa que el promotor solicita inscribir es la siguiente, como resulta del geoportal registral: (...)

Y su visualización sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea es la siguiente: (...)

La oposición la formulan determinados titulares catastrales, que, como resulta del expediente, no alegan que la georreferenciación pretendida invada sus fincas registrales, pues en sus escritos no dicen ser titulares de finca registral alguna, sino que alegan invasión de una supuesta superficie de uso común que describen del siguiente modo (se reproduce a continuación un extracto de su escrito):

«(...) una superficie de entre 300 y 400 m<sup>2</sup> para uso común, tanto para el acceso y uso al pozo ciego, ya que en ese momento no existían darros, como para el uso de la calle que permitiera el acceso a las 5 diferentes propiedades. Así como un paso para la acequia (...)»



Es la registradora la que relaciona o identifica esa supuesta zona común, supuestamente invadida, con la finca registral 7.647, al decir en su calificación que «hay dudas sobre la posible invasión de la parcela catastral 2538706VF6823H0001US (finca registral 7647 de Órgiva)».

Es cierto y comprobable, y, por tanto, no son dudas, sino certezas geométricas, que la georreferenciación alternativa del promotor (con trama de líneas rojas paralelas) invade parcialmente el inmueble catastral citado (con bordes azules), como se aprecia en el geoportal registral: (...)

Por otra parte, en cuanto a si dicho inmueble catastral parcialmente invadido se corresponde o no con la finca registral 7.647, resulta que dicha finca registral tiene la siguiente descripción, como consta en el expediente por nota simple:

Finca de Órgiva N.º: 7647.

Rústica: Trozo de tierra, que será destinado a calla, procedente del haza llamada (...), del término de Órgiva, con una superficie de doscientos treinta y un metros cuadrados o dos área, treinta y una centiáreas, que linda: Norte: Acequia; Sur, Camino en línea de seis metros; Este, resto de finca matriz de V. R. M. y J. P. R.; Oeste, resto de finca matriz.

Y no consta que esta finca registral tenga inscrita georreferenciación alguna, ni que tenga incorporado en su folio real referencia catastral alguna.

Pero por otros datos, como las coincidencias en las titularidades, o el destino alegado a calle, la registradora considera que sí hay correspondencia entre el inmueble catastral invadido y la finca registral referida, y que por tanto, la oposición formulada no lo es solo por quienes ostentan un simple titularidad catastral, sino por quienes la registradora considera, y no de modo infundado, que ostentan también una titularidad registral.

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

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que “el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción” (...)

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo,

en vía de recurso, –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– “decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes”».

3. Finalmente, queda por analizar la alegación esencial del recurrente, que se centra en que «nos encontramos ante un caso de inconsistencia de las representaciones catastrales debidas a los desplazamientos y giros que se observan», que tales inconsistencias «son evidentes también con las herramientas del Geoportal de Registradores» y que «la inconsistencia de las representaciones nos crea indefensión».

En el geoportal registral, si se contrasta la georreferenciación alternativa pretendida (en trama de líneas rojas paralelas), con la catastral en la misma ubicación (en contorno azul), se aprecia lo siguiente: (...)

Pero el supuesto desplazamiento de la cartografía catastral no crea indefensión alguna al promotor y ahora recurrente, pues nadie le ha puesto obstáculo a que pueda utilizar, como así ha hecho, una representación gráfica alternativa. Por tanto, este concreto motivo de su recurso también ha de ser desestimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 22 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez