

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6781** *Resolución de 4 de febrero de 2020, 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 Pola de Laviana, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. G. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Pola de Laviana, don Gaspar Cuesta Vizoso, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 28 de enero de 2019 ante la notaria de Lugones, doña Inmaculada Pablos Alonso, con el número 181 de protocolo, doña M. E. G. G. rectificó la escritura otorgada ante la misma notaria autorizante el día 4 de junio de 2017, número 1.312 de protocolo, consistiendo la rectificación en la modificación de la descripción de la finca registral número 64.390 del término de Langreo, según informe técnico y representación gráfica alternativa en fichero informático en formato «PDF» y la impresión del mismo, que se incorpora a la citada escritura.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Gaspar Cuesta Vizoso, Registrador de la Propiedad de Pola de Laviana, en relación con el documento autorizado en Lugones, concejo de Siero, en fecha 28/01/2019, ante la Notario Doña Inmaculada Pablos Alonso, Protocolo Número 181, que fue presentado en este Registro de la Propiedad con fecha 16/09/2019, asiento 1655 del Diario 137, bajo el número de entrada 3795/2019, ha resuelto suspender su inscripción, en base a los siguientes:

#### Hechos.

1. Mediante el título cuya inscripción se pretende y que motiva la presente calificación, Doña M. E. G. G., titular del pleno dominio de la finca registral número 64.390 del Ayuntamiento de Langreo, a los efectos de adecuar la realidad física, registral y catastral, rectifica y complementa la descripción de la referida finca en cuanto a su superficie y linderos, descripción que asimismo fue rectificada por escritura otorgada en Lugones, ante la Notario arriba referida, el día 04/6/2018, número 1312 de protocolo, cuya inscripción fue denegada según nota de calificación de fecha ocho de enero de dos mil diecinueve, escritura que no se acompaña al título que se califica.

2. En dicho documento se dice que la finca registral número 64390 del Ayuntamiento de Langreo tiene una cabida real de ocho mil seiscientos treinta y siete metros cuadrados, con rectificación de los linderos que en el título anterior se describían, todo ello según informe técnico realizado por el topógrafo Don G. P., que en formato pdf se inserta en el documento; que su referencia catastral es 33031A020001180000TR, sin que se incorpore al título la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca donde conste la superficie y linderos de la misma, ni se hace constar expresamente que la descripción de la finca que resulta del catastro no se corresponde con su realidad física,

toda vez que, consultado por este Registro el archivo del catastro, en el mismo la finca aparece con una superficie de ocho mil ciento setenta y cuatro metros cuadrados.

3. Por otra parte, se acompaña a la escritura un fichero informático en soporte CD con las coordenadas georreferenciadas de la finca, dichas coordenadas constan en un formato pdf, igual al que se inserta en el documento, que no cumple los requisitos técnicos que permitan su incorporación al catastro, observándose asimismo, que los perímetros a que se refiere la lista de coordenadas de los vértices de la referida finca no aparecen cerrados.

#### Fundamentos de Derecho.

Primero. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que 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, determinándose en el número 2 del mismo artículo, que 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, resultando en el presente supuesto que en realidad existe discrepancia entre la superficie que consta en el catastro (ocho mil ciento setenta y cuatro metros cuadrados) y la descripción literaria del documento (ocho mil seiscientos treinta y siete metros cuadrados); asimismo no puede realizarse la modificación de las diferencias de cabida de la finca inscrita, que establece el artículo 201.3, letras a) y b), puesto que las mismas deben acreditarse mediante certificación catastral descriptiva y gráfica. En consecuencia debe rectificarse el título por el que se solicita la rectificación de la descripción de la finca, en los términos expresados, y adecuar la dicha descripción a la realidad que corresponda.

Segundo. En el supuesto que la base gráfica que se pretenda inscribir sea la alternativa y no la catastral, es preciso aportar un fichero informático, en cualquier formato legible (CD, USB, GML), del plano correspondiente a la superficie de ocho mil seiscientos treinta y siete metros cuadrados de la finca registral de la que se pretende modificar su descripción, que habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda, y que incluya el sistema de coordenadas UTM donde conste la delimitación de la superficie objeto de inscripción. Dicho fichero deberá contener los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro y que se establecen en la [sic] apartado 7.º del [sic] la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha de veintinueve de octubre de dos mil quince, teniendo en cuenta, además, la posibilidad de acudir al servicio de validación catastral, debiendo dicho fichero estar firmado electrónicamente por el técnico que haya intervenido. En todo caso los requisitos de autenticidad están sujetos al control de la calificación del Registrador (art. 3 LH).

La presente nota da lugar a la prórroga del asiento de presentación por el plazo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación registral se podrá (...)

Pola de Laviana, veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible) Fdo: Gaspar Cuesta Vizoso.»

#### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Gijón número 3, doña Marina Tabarés Cuadrado, quien resolvió, en fecha 24 de octubre de 2019, confirmar la calificación del registrador de la Propiedad de Pola de Laviana.

## IV

Contra las anteriores notas de calificación, doña M. E. G. G., interpuso recurso el día 6 de noviembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Dado que debo recurrir dos calificaciones, (totalmente arbitrarias y fuera de toda ley), procedo en Derecho y por la vía potestativa ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme el «Título XIV introducido por el artículo 102 de la Ley 24/2001, 27 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (‘B.O.E.’ 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2002. El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación. El escrito del recurso deberá expresar, al menos: a) El órgano al que se dirige el recurso. b) El nombre y apellidos del recurrente y, en su caso, cargo y destino del mismo. c) Lo calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho. d) Lugar, fecho y firma del recurrente y, en su caso, identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones.» Así que, en tiempo y forma recorro potestativamente:

1.º-Primero (“c) La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho...”), la “resolución emitida por doña Marina Tabares Cuadrado, registradora de la Propiedad de Gijón N.º 3, toda vez que es constitutivo de denegación de derecho así como de prevaricación administrativa tanto omisiva así como por acción directa, por ser la más reciente en la que actúa como registradora sustituta, conforme el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria respecto de lo nota de calificación negativa extendida por el Registrador de la Propiedad de Pola de Laviana, don Gaspar Cuesta Vizoso” “confirmando la suspensión del registro solicitado”, que también será recurrida, alegada y fundamentada en Derecho como “segundo”.

1. Hecho: Es totalmente injusto pretender “calificar” una solicitud de inscripción registral por vía del “recurso o Derecho potestativo a través del cuadro de sustitución” “conforme el artículo 19 bis” y teniendo el deber de “...calificar los títulos presentados...” limitarse o “...ceñirse exclusivamente a confirmar” los defectos y mentiras que constan en la calificación negativa objeto de sustitutoria...” que no es lo mismo (“puestos” al igual que la recurrida a “jugar con los términos y la semántica” de las palabras...). Fundamento de Derecho: Artículo 19 bis Ley Hipotecaria “...Los interesados tendrán el derecho a solicitar al Registrador del cuadro de sustituciones la calificación de los títulos presentados, en los supuestos previstos en el párrafo anterior, conforme a las siguientes reglas:...” y no dice que la sustituta “se limitará a calificar y confirmar la calificación negativa del sustituido”.

2. Hecho: En ese orden de cosas y “gansadas” por ejemplo la extraña “lectura” que hace la recurrida “registradora n.º 3 de Gijón” la “lleva” precisamente a negarme mi derecho legal de “inscripción preventiva” y para no pretender “meternos los dedos a la boca” como fundamento de Derecho transcribo subrayando lo que se malinterpreta haciendo “decir” a la propia Ley Hipotecaria “lo que no dice” en el artículo 19 dice que “...Si no lo recogen o no subsanan lo falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo cuarenta y dos en su número nueve, si se solicita expresamente, luego entonces el citado artículo 42.9 a su vez dice (“...Podrán pedir anotación preventiva...”) “El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine...” ¡Y para más abundamiento! El subsiguiente “Décimo. El que en cualquiera

otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley y para peor el Reglamento de la Ley Hipotecaria referida a los “Asientos por suspensión de otros”, ¡precisamente!, en el artículo 168 dice “En las anotaciones preventivas que se tornen por suspensión de las inscripciones propiamente dichas se consignarán, si fuere posible, las circunstancias exigidas para la inscripción correspondiente, haciendo constar que se extiende anotación preventiva por defecto subsanable y determinándose cuál sea éste.” Véase tanta ineptitud, mentira, prevaricación e impertinencia, y sigo.

3. Hecho: que resulta realmente absurdo y pertinaz ya que a pesar de declarar “...ceñirse exclusivamente a los defectos que constan en la calificación negativa objeto de la sustitutoria...,” y por lo que se ve haber leído apenas mi solicitud “alternativa y subsidiaria” para sólo negarme el derecho a la anotación preventiva ir más lejos aún, no leer ni mis alegaciones ni los fundamentos de hecho ni de Derecho de mi escrito de “activación del cuadro de sustitución” ni para peor ¡principalmente! la hoja “8 de 8” de ello para luego simplemente falsear al igual que el sustituido al confirmar engañosamente y decir que no se toman en cuenta los documentos consistentes en las escrituras con números de protocolo 1312 y 181 que fueron presentados oportunamente ¡precisamente el día 16 de septiembre de 2019 a hrs. 12:35 en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana y que es la mentira a la que me refiero, para explicarme y demostrarlo inserto las gráficas de la citada hoja (o las págs. “8 de 8” y su reverso “8 de 8a”), transcribo y explico las disfraces de ambos importunos Registradores de la Propiedad que me niegan mis Derechos, los Legales y mis Patrimoniales no obstante de ser hipotecarios pero de Propiedad Privada: (...)

Señores, el día 16/09/2019, conforme se puede verificar en los recuadros penúltimo y último de la página “8 de 8” yo personalmente he presentado toda la documentación necesaria así como requerida para tramitar lo que ahora se me deniega y como se ve lo he hecho manuscrito improvisado de por medio en la “parte de atrás” de una hoja de la propia oficina del Registro de la Propiedad de Pola de Laviana “a sabiendas” que debo “cubrirme las espaldas” en contra de los funcionarios públicos ineficaces, mentirosos, falsarios, etc., quienes lastimosamente campean en esa administración pública y lejos de ser adivina porque ya estoy sufriendo demasiado abuso de poder de parte de los funcionarios públicos que se aprovechan de falsear aprovechándose de la “perniciosa presunción de veracidad y fuerza de valor probatorio” incluso de sus mentiras y falsos testimonios por lo que he previsto todo este entuerto al observar la “despectiva mala atención” recibida dicho día 16/09/2019 aunada a la observación de las muecas malintencionadas de la funcionaria que me “mal recibía” en ese momento, así como a las “impertinencias” vertidas por el compañero de la primera al cuestionarme la documentación en formato digital que no consiste precisamente en un único archivo en formato PDF y finalmente ante la actitud “despreciativa” asumida por ambos funcionarios al punto de tirar por los suelos, la primera, dicho mi CD que es exactamente el mismo que he presentado luego ante el mismo Registrador mentiroso de Pola de Laviana para activar el “cuadro de sustituciones”, que es “el mismo CD” presentado ante la “registradora sustituta” al día siguiente y que es el mismo que ahora también está “pegado” en la contratapa de mi escritura n.º 181” y explico.

Y entonces, con toda esa perjudicial presunción de veracidad del funcionario público, incluidas las falsedades “para cubrirse las espaldas”, en un ejercicio claro o plausible de abuso de poder público así como degenerando las Leyes y transgrediendo de esa forma el propio Estado de Derecho así como la Seguridad Jurídica ya que vulneran los fundamentos constitucionales, doctrinarios y jurisprudenciales del in dubio pro administrado y cometiendo en su lugar fratás legis facta...simple defraudación de la Ley...

3.1 “Desgranando”, según he señalado con los tres primeros subrayados dentro del recuadro mayor, todo en rojo, de mi manuscrito (hoja 8 de 8 y 8a), ese día 16/09/2019 he solicitado la tramitación de mis escrituras con Protocolos Notariales, “n.º 1312 de 04/06/2018” y “n.º 181 de 28/01/2019 complementaria de la Escritura N.º 1312” y como fundamento de Derecho alego que si bien es deber mío presentarlos como lo he

hecho como consta por escrito, es obligación funcionaria el requeridos, verificar su correcta presentación, su naturaleza legal y registrar el “asiento de presentación” correspondiente (art. 41 Reglamento LH), así que yo no tengo porqué sufrir las consecuencias negativas debido a la devolución que me han hecho (en Pola de Laviana) de la escritura N.º 1312 no sé si debido a que cursa ya en los archivos de dicho Registro la “copia simple” desde el 02/01/2019 con N.º de entrada 2, Asiento 1399, Diario 136 (Art. 238 LH “...llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido...”), o si me fue devuelto el “formato en papel” debido a que en ese mismo momento lo presenté en “formato digital” en el mismo CD-R; ni de la misma forma tampoco debo “cargar” con las consecuencias del incumplimiento funcional cuando en Gijón el 04/10/2019 (con número de “entrada” 1726/2019 y “sin Asiento”) lo he presentado en formato digital en el mismo CD del 16/09/2019 y al mismo tiempo en “formato de papel fotocopia” y ni me ha sido “rechazado” ni “reclamado” ni “exigido” el original tal cual es la obligación del(a) funcionario(a) público(a) que “verifica” la “presentación” y no mía. fundamento de Derecho: la validez Legal del documento digital telemático por la propia WEB de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España y a las informaciones contenidas en las bases de datos de dichos Registros disponibles a través de los Servicios Interactivos Registrales por Internet de la página oficial <https://www.registradores.org/registroonline/>

3.2 Luego por lo que se puede constatar por los subrayados siguientes he hecho constar que además de haber presentado original más copia simple de ambas escrituras en papel. También lo hice en formato digital siendo que de la primera N.º 1312 va que consta en ese mismo formato en las oficinas del Registro de la Propiedad de Pola de Laviana y ahora después del 16/09/2019 ambas “copias simples” en papel y debidamente “autorizadas” por la Notario en papel, ¡en los archivos físicos del Registro de la Propiedad de Pola de Laviana! Y como reclamo puntual (¡repito) vuelvo a hacer constar que ambas copias simples (N.º 1312 y N.º 181) jamás me han sido devueltas ya que se han quedado en los archivos físicos así como informáticos de dichas oficinas del Registro de la Propiedad de Pola de Laviana que entiendo son también copias “autorizadas”, y entonces la “inscripción” que se me deniega ahora y reiterativamente mediante “suspensión” por supuestos pero inexistentes “defectos subsanables” es una simple “identificación gráfica” de complementación registral a fin de adecuar el “Registro” ¡ya existente! de mi finca 64.390 a la realidad cartográfica-catastral. fundamento de Derecho: Art. 1 de la LH “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción..., (de los),...derechos reales sobre bienes inmuebles...,...y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Así que, con toda esta dilación lo único que están haciendo es perjudicar mi derecho dominical perfectamente registrado como: finca número 64.390 con 29 inscripción en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana al tomo 1.516; libro 743; y folio 198.

4. Hecho: Luego resulta aún más incoherente y tozudo todavía que a pesar de decir (reitero) “...ceñirse exclusivamente o los defectos que constan en la calificación negativa objeto de la sustitutoria..., y no leer ni mis alegaciones ni los fundamentos de hecho ni de derecho de mi escrito de “activación del cuadro de sustitución”, (precisamente), la hola “8 de 8” de ello mentir al igual que el sustituido” al decir que sólo he presentado un único “archivo en formato pdf que es el mismo que consta en la escritura N.º 181” ¡en todo un CD informático! y no querer tomar en cuenta toda la demás “documental referente a la cartografía aclaratoria” debidamente geo-referenciada y presentada oportunamente ¡precisamente el día 16 de septiembre de 2019 a hrs. 12:35 en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana, principalmente el archivo “GML”, como puedo demostrar por lo escrito (6 últimos subrayados) en la pág. “8 de 8” que transcribo “por sí las dudas” de que mi letra pueda ser “tenida como ilegible” que dice “...Además de un disco compacto con las coordenadas en varios programas y demás documental referente a la cartografía aclaratoria que ustedes mismos solicitaron en mi visita anterior...” además de evitar la estupidez de la “Registradora recurrida” de “jugar con las palabras al estilo

pueril” de “donde dice ‘digo’ dice ‘diego’” y explico así como fundamento de hecho y Derecho:

4.1 El “CD-R”, que significa “Compact Disk-Recordable” o en español “Disco Compacto-Grabable” es un soporte físico informático en el que “Se pueden grabar en varias sesiones, sin embargo la información agregada no puede ser borrada ni sobrescrita”, en su lugar se debe usar el espacio libre que dejó la sesión inmediatamente anterior.” (Fuente: <https://es.wikipedia.org/wiki/CD-R>)

4.2 En él he requerido al Profesional Topógrafo D. G. P. que me asiste que grabara toda la documentación necesaria y que las Leyes consignan, describen y exigen por lo que, (según el mencionado Profesional me explicó y así lo testificará bajo juramento), él en cumplimiento obligatorio y legal de sus responsabilidades profesionales (Art. 335 LECivil) para asesorarme y asistirme como perito y testigo así como por fundamento de Derecho consultó las siguientes Leyes, Directivas, Reglamentos, etc.: Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecario en su texto consolidado al 06/10/2015; Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario; Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por lo que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; el Código de Normativa Catastral BOE 113/2019 de 15 de julio; Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico por la incorporación al ordenamiento jurídico español de la Directiva 2000/31/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio, relativa a determinados aspectos de los servicios de la sociedad de la información; Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica por la incorporación al ordenamiento público español la Directiva 1999/93/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 1999, por lo que se establece un marco comunitario para la firma electrónica; Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos; Ley 30/1992 de 26 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (Lisige) por la incorporación al ordenamiento público español de la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2007 por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (Inspire); Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia; Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; etc.

4.3 A raíz de ello y a la lectura de dichas Leyes procedió a “renovar por sí las dudas” su firma digital en su ordenador el 10/09/2019 consignándolo mediante “verificación documentada” de la Fábrica de Monedas y Timbres de España y de la certificación española (FNMT-CEBES) en el CD conjuntamente toda la “documentación necesaria” el día sábado 14/09/2019 con vistas a que yo lo presentara físicamente el subsiguiente día lunes 16/09/2019 y cuyo índice es:

4.3.1 Ficheros de intercambio gráfico FXCC, que a su vez contiene los archivos “GML”, “DXF” y “ASC” (todos de “graficación catastral”) de la finca 64.390 y las 9 fincas limítrofes o que la colindan.

4.3.2 Verificación certificada de la firma digital del Topógrafo G. P. - NIE (...).

4.3.3 Las coordenadas catastrales de la finca 33031A020001180000TR en formatos LibreOffice y WordOffice (“.doc”), Bloc de Notas (“.txt”) y sus correspondientes “impresos” en archivos “.pdf”

4.3.4 Escritura notarial N.º 1312 en original digital consistente en el formato “PDF” de “uso” legal y últimamente obligatorio y corriente en la Administración Pública Española.

4.3.5 Copia simple de la “Escritura notarial N.º 1312” en original digital-formato PDF.

4.3.6 Escritura notarial N.º 181 en original digital-formato PDF.

4.3.7 Copia simple de la “Escritura notarial N.º 181” en original digital-formato PDF.

4.3.8 Resolución Administrativa de la Gerencia Regional del Catastro Inmobiliario con CSV Código Seguro de Verificación regulado por la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, CVS: (...)

4.3.9 Impresión de la gráfica cartográfica catastral de la finca 33031A020001180000TR -castillo- finca registral 64.390, con cabida de 8.637 m<sup>2</sup> y conformando un polígono cerrado.

4.3.10 Peritaje (Informe Técnico...) de 11/01/2019 fundamento de la escritura notariada N.º 181 de protocolo.

4.4 Y por consiguiente no corresponde rechazar el archivo “GML” que mentirosamente ambos registradores “dicen” no haber sido presentado en “tiempo y forma” el día 16/09/2019:

Es más a la “funcionaria” que nos ha atendido a mí y a mi testigo-perito presencial el Sr. P. en las oficinas del Registro de la Propiedad n.º 3 de Gijón él le ha “explicado” que las hojas impresas del “bloc de notas” presentados ese día 04/10/2019 a 13:10 hrs y señalado como “archivo “Gml” a ella, el propio Sr. P. le dijo: “son impresiones del archivo informático que está en el disco presentado en Pola de Laviana y que mentirosamente el registrador de allá dice no haber recibido”,...

... y como se puede constatar esas “impresiones presentadas” son de lo “archivos informáticos de ‘propiedad intelectual’ y ‘Derechos Reservados’ de la Dirección General del Catastro” de fecha 05/07/2018, “bajados” el 27/07/2018 y “grabados en el CD-R el 14/09/2019 para ser “presentado” en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana el 16/09/2019, y son las mismas coordenadas catastrales certificadas con firma digital personal del Profesional que las elaboró, consignadas por la Notario que además “cuya firma legitimó por serle conocida” en mi escritura N.º 181 de protocolo. Fundamento de Derecho: he cumplido en “tiempo y forma” específica y principalmente el día 16/09/2019 con el apartado 7mo de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha de veintinueve de octubre de dos mil quince in fine así como, con ello, con la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2007 por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (Inspire) y su correspondiente transposición de esa Directiva al ordenamiento jurídico español a través de la Ley 14/2010, de S de Julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (Lisige) in fine, porto que mentir diciendo no haber sido presentado el archivo “GML” el día 16/09/2019 instalados con un pie en la mentira y el otro en la ilegalidad de no cumplir las Leyes además de vulnerarlas y con ello negarme mi Derecho al debido registro o inscripción escritural además que eso constituye delito flagrante de prevaricación administrativa dolosa activa por parte del primero y omisiva por parte de la segunda de los Registradores de la Propiedad recurridos (Art. 404 del Código Penal Español así como jurisprudencia del Tribunal Supremo por Sentencias de 25 de febrero de 1994 y N.º 798/1995 de 10 de julio, así como de 2 de abril de 2003 y N.º 1497/2002 de 24 de septiembre, también T.S. Sala 22, Sentencia de 10 mayo 1993 principalmente para el caso por el primero y Sentencia del Tribunal Supremo N.º 449/2003 de 24 de mayo en lo referente a la segunda de los Registradores recurridos).

4.5 Hecho: reitero que no corresponde rechazar ni considerar no ostentados en sus formatos correcta así como legalmente exigidos y con sus valores plenos e intrínsecos probatorios, todos los documentos contenidos en el CD informático presentado el día 16/09/2019, principalmente las Escrituras notariadas con protocolos N.º 1312 y N.º

181 en formatos de papel y digitales así como sus respectivas copias simples en papel y que han quedado archivados en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana, el N.º 1312 a 02/01/2019 y el N.º 181 a 16/09/2019 toda vez que no me han sido devueltos, fundamento de Derecho todas las Leyes citadas en el desarrollo de los numerales 3.1, 4.2 y 4.4 de éste así como la obligatoriedad de uso, validez intrínseca y probatoria del formato digital ligados al uso o empleo del “certificado digital” de mi DNI/NIF/CIF dada mi calidad ciudadana española de pleno Derecho así como del “certificado digital” emitido por la FNMT-CERES del perito que me asiste conforme las “condiciones de uso” de la WEB <http://www.registradores.org/> a través de [registro\\_electronico@registradores.org](mailto:registro_electronico@registradores.org)

4.6 Hecho: que considero un total despropósito de parte de la Registradora sustituta recurrida lo que expresa a cerca de las “coordenadas catastrales” en unión al estúpido jueguito que hace con “interpretaciones variopintas salidas de todo contexto profesional y principalmente técnico” pretendiendo “marear la perdiz” y jugar al “donde dice ‘digo’ dice ‘diego’ y transcribo lo que en la “resolución:... 2.” embrolla... “Al efecto se señala en el Expositivo II que la correcta descripción es la que resulta de proyecto de peritaje redactado por topógrafo el 11/1/2019, el cual se insertó junto con la consulta y certificado catastrales de fechas 1/8/2019 y 27/6/2018, respectivamente. El proyecto incorporado -“para inscribir la identificación gráfica de la parcelo 33031A020001180000TR”-, transcribe las coordenadas catastrales a fecha de 8/8/2018, señala como cabida real 8637 metros cuadrados y certifica de ello, es decir, certifica que según el Catastro de fecha de 8/8/2018 las coordenadas georreferenciados son esas y que la cabida real es 8637 metros cuadrados, por tanto, no certifica que las coordenadas georreferenciadas de la finca sean las transcritos sino que certifica que, según Catastro, tales son las coordenadas georreferenciadas de la finca, lo que no puede considerarse en ningún modo una expresión equivalente.”

4.6.1 Siendo que comete el exceso inelegante de “pretender cumplir” con lo que la Ley señala y lo remarca diciendo “...se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido...no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos...” resulta cometiendo precisamente ese exceso, ya que el “registrador sustituido” ¡no dice nada de la alteración o modificación de un lindero fijo!

4.6.2 Luego, lejos de cometer esa impertinencia y de no ver ni leer siquiera lo que el CD contiene, peritaje incluido, así como “no obstante detentar calidad de autoridad con estudios en el Derecho Positivo” conforme lo exigen las Leyes que la sustentan en su “calidad de Registradora de la Propiedad”, mayor descomedimiento consiste que desconozca el valor probatorio e intrínseco de una certificación oficial emitida por autoridad legal competente, ya que, al ser una certificación legal la de fecha 27/06/2019 y haber sido emitida por el Gerente Regional del Catastro de Asturias en uso y ejercicio de sus competencias legales diciendo “...se certifica que en la Base de Datos del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:...” y dice “Ref. catastral 33031A020001180000TR” así como, más abajo, “Superficie 0,8637 Ha” entonces aunque la “registradora sustituta” en su ignorancia del tema referido a la topografía o a la cartografía o peor aún al catastro no sepa de lo que “habla”, eso no la exime de “recordar” que en la “eso” nos han enseñado a todas que “superficie” significa “área” o que es lo mismo que “cabida”, que “Ha” al significar “Hectárea” implica la multiplicación por 10.000 metros cuadrados y que “0,8637 Ha” por tanto es igual a “8.637 metros cuadrados”, entonces ¡al ser una certificación del propio Catastro ¡las “coordenadas georreferenciadas de la finca 330311102000180000TR” del certificado que arrojan la “cabida real de 8637 metros cuadrados”, ¡son las mismas coordenadas georreferenciadas de la finca 33031A0200131180000TR según el Catastro de Asturias cuyo Gerente Regional precisamente certifica! ¿A qué juega con eso de “...no puede considerarse en ningún modo una expresión equivalente...”? ¿Qué? ¿Es que cuando el perito dice “coordenadas catastrales de la finca 33031A020001180000TR” entonces “...no puede considerarse en ningún modo una expresión equivalente...” a que el certificado catastral diga “que las coordenadas de la finca 33031A020001180000TR” son

las de ese Catastro...”?...Entonces más bien “donde dije ‘digo’ he dicho ‘digo’ y no ‘diego-...”

4.6.3 Finalmente, dice “...no certifica que las coordenadas georreferenciadas de la finca sean las transcritas sino que certifica que, según Catastro, tales son las coordenadas georreferenciadas de la finca, lo que no puede considerarse en ningún modo una expresión equivalente.” Y aunque lógicamente se puede comprender su ignorancia de las Leyes que no son la “Hipotecaria” así como su “Reglamento” y las “Normas Directrices” de esta Dirección, como ciudadana española no es excusa que desconozca la Ley del Catastro Inmobiliario, las que la Reglamentan, así como la “Normativa” complementaria.

5. Para terminar el recurso contra esta calificación negativa de la “registradora N.º 3 de Gijón sustituta” al igual que el “sustituido registrador de Polo de Laviana una vez más entra en la misma diatriba innecesaria de “jugar con las palabras y su semántica”, hasta con mareos y manoseos de la propia Ley Hipotecaria tratando de justificar lo injustificable sólo para confundir y simplemente pretender justificarse a sí mismos ante su irresponsabilidad funcionaria pretendiendo crear un inexistente “conflicto” entre la aplicación de los artículos 199 y 201 y decir en un mismo párrafo:

2. Se actualiza la descripción de la finca registral mediante la alteración de su cabida y linderos, señalando una cabida real de 8637 metros cuadrados y modificando lindero lijo. Al efecto se señala en el Expositivo 11 que la correcta descripción es la que resulta de proyecto de peritaje redactado por topógrafo el 11/1/2019, el cual se inserta junto con la consulta y certificado catastrales de fechas 1/8/2019 y 27/6/2018, respectivamente. El proyecto incorporado “-para inscribir la identificación gráfica de la parcela 330314020001180000TR”-, transcribe las coordenadas catastrales a fecha de 8/8/2018 señala como cabida real 8637 metros cuadrados y certifica de ello, es decir, certifica que según e Catastro de fecha de 8/8/2018 las coordenadas georreferenciadas son esas y que la cabida real es 11637 metros cuadrados, pues a falta de una expresión por parte de la compareciente de que Catastro no coincidía con la realidad, al registrador no puede suplir la omisión y entender que se está solicitando la inscripción de una base gráfica alternativa, pues debe regirse por el principio registral de rogación y el procedimiento registral es diferente según lo que se solicite, conforme a lo dispuesto en el artículo 201 y 199 de la Ley hipotecaria. Es por ello que, ante esta absoluta falta de claridad y la discordancia producida por la alteración catastral, deba exigirse la manifestación expresa de que la descripción catastral no se corresponde con la realidad y se aporte la representación gráfica georreferenciada alternativa, en su caso, para que el registrador pueda proceder en consecuencia.

Vamos a ver, decir “alteración” mediante señalar que la “cabida real de 8637 m<sup>2</sup>” que es “alternativa” por ser “real y distinta a la cabida catastral” ¿no es o no constituye una expresión evidente de “...que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca...”? cuando el Artículo 199 taxativamente dice: “1. 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...” y “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 descriptivo y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa...”

Fundamento de Derecho, por un lado es un despropósito de la “registradora sustituta” que además de vulnerar la propia Ley Hipotecaria y desconocer la Ley del Catastro Inmobiliario, mucho menos sepa nada de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (Lisige) por la incorporación al ordenamiento público español de la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2007 por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (Inspire) que

determina un único y específico sistema de información geográfica - catastral georreferenciada al datum ETRS 89; es decir que las “coordenadas georreferenciadas de la finca 33031A020001180000TR así como la cabida de 8637 metros cuadrado?” que el Topógrafo perito don G. P. simplemente transcribe de la certificación emitida por la Gerencia Regional del Catastro de Asturias como “coordenadas georreferenciadas de la finca 33031A020001180000TR con cabida de 0,8637 Ha”, ¡Sí, de todas las formas y maneras posibles, deben considerarse una expresión equivalente! Ya que es lo que simplemente se conoce como el SIGPAC que utiliza el Instituto Geográfico, el Ministerio de Defensa, el Catastro Inmobiliario, el Registro de la Propiedad, el FEGA (Fondo Español de Garantía Agraria), todos los profesionales Topógrafos, Cartógrafos y Geodestas, etc., en España.

Y por el otro lado, el artículo 9 de la LH de concordancia con el artículo 199.2 señala en su parte pertinente que “...El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla, Los asientos de/Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: - b) Siempre que se inmatricule una finca,..., la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Faro la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible,..., salvo que se trate de uno de los supuestos en los que lo ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral.... Dicha representación gráfico deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.”

Dado que el Artículo 201.3 por su parte dice que “Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de ¡finco inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcelo objeto del certificado y la finca inscrita.” Y la diferencia entre la certificación gráfica catastral de la escritura N.º 1312 (papel notarial timbrado o valorado N.º DW5505670 cuyo “original” en papel fue presentado el 02/01/2019, cuya “copia simple” cursa archivada en el Registro de la Propiedad de Pala de Laviana desde el mismo 02/01/2019 y cuyo “original informatizado” en formato “PDF” legalmente respaldado por el ordenamiento jurídico y legal administrativo y registra! en España cursa y fue presentado en el CD el 16/10/2019 ante el registrador sustituido y el 04/10/2019 ante lo registradora sustituta) dice cabida “Superficie gráfica 8174 m<sup>2</sup>” y la certificación legalmente emitida por la Propia Gerencia Regional del Catastro de Asturias (papel notarial timbrado o valorado N.º EF8237040) de la escritura N.º 181 dice “Superficie ‘ 0.8637 Ha” (que equivale a decir “cabida” o “superficie gráfica 8.637 m<sup>2</sup>”).

Entonces es suficiente expresión evidente o taxativa de que “...la descripción catastral no se corresponde con la realidad física...” (art. 199.2) ya que la solicitud de la inscripción “...trata de un supuesto que la ley admite...” (art. 9.b) y que corresponde la inscripción de la “...representación gráfica alternativa...” (Art. 199.2):

II.º-Segundo, en obediencia a que la LH señala que “c) La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho...”, entonces por esta misma vía recorro potestativamente la nota de calificación negativa extendida por el Registrador de la Propiedad de Pola de Laviana, don Gaspar Cuesta Vizoso, que suspende la inscripción solicitada el 16/09/2019 y digo que:

1. Me ratifico in extenso en mi recurso de 03/10/2019 con el que he activado el cuadro de sustituciones el presentado en Gijón por ante el Registro de la Propiedad N.º 3 de Gijón el día 04/10/2019, con sus fundamentos de hecho y de Derecho debidamente consignados en ello y reitero puntualmente como sigue:

1.1 Al “hecho 1” la escritura N.º 1312 de protocolo fue presentada por mí (y cuento con testifical idónea para demostrarlo) el día 16/09/2019 pero me fue devuelta en el mismo acto, sin embargo fue presentada en “original informatizado en formato ‘PDF’ legalmente en el CD presentado y adjuntado el mismo día 16/09/2019, así mismo cuya “copia simple” debidamente “autorizada” por la Notario que la extendió fue presentada en papel el día 02/01/2019 y no me fue devuelta así que “curra” en los archivos de la Oficina del Registro de la Propiedad de Pola de Laviana. Fundamento de Derecho... toda la expresada y consignada en este recurso potestativo.

1.2 Al “hecho 2” las mismas “consideraciones” así como fundamentos de Derecho expresadas más antes en el “primero: 5.-”

1.3 Al “hecho 3” en mentira del registrador sustituido de que el CD presentado el 16/09/2019 contenía “sólo un único archivo en ‘pdf’ de las coordenadas de los vértices de lo referida finca...(que).. no aparecen cerrados.” y por su parte además de nueva mentira es una mala interpretación de la registradora sustituta de que los demás formatos, principalmente el “GML.” perfectamente definido por el “...apartado 7.º de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha de veintinueve de octubre de dos mil quince” recién fueran presentados el 04/10/2019 ante ella y no ante el sustituido el 16/09/2019.

2. Y en cuanto a los “supuestos fundamentos de Derecho” de la calificación recurrida del registrador sustituido de Pola de Laviana:

2.1 Al “primero” siendo evidente que el propio registrador sustituido ha establecido “...que en realidad existe discrepancia entre la superficie que consta en el catastro (ocho mil ciento setenta y cuatro metros cuadrados) y la descripción literaria del documento (ocho mil seiscientos treinta y siete metros cuadrados)...” y más evidente aún que ya se ha presentado la necesaria “certificación gráfica descriptiva con la escritura 1312 tanto en formato “papel” así como “digital” y “curra” en sus archivos en “copia simple” notarial y debidamente autorizada, por lo tanto no corresponde la desmerecida “suspensión” sino la debida inscripción de la representación gráfica catastral alternativa conforme el art. 199 de la LH.

2.2 Al “segundo” probado que está haber presentado no sólo el archivo “GML” sino toda la demás documental cartográfica catastral que tiene todos los “requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro”, reitero lo dicho inmediatamente antes: “no corresponde la desmerecida “suspensión” sino la debida inscripción de la representación gráfica catastral alternativa conforme el art. 199 de la LH”.

Adjunto toda la documental ya presentada en su día ante el registrador sustituido y reiteradamente recurrido el 16/09/2019:

1. Escritura para tramitar rectificación de descripción registral de los linderos e inscripción de la identificación gráfica a fin de adecuar la finca a la realidad física mediante documento autorizado en Lugones, Consejo de Siero, en fecha 04/06/2018 ante la Notario Doña Inmaculada Pablos Alonso, Protocolo N.º 1312, que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica con la referencia catastral 33031A020001180000TR que establece la discrepancia de la cabida real, adjunto el mismo original presentado en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana el 16/09/2019 y que me fuera devuelto ese mismo día así como el mismo archivo en formato PDF también ya presentado el mismo día 16/09/2019 en el CD que también adjunto al presente.

2. Escritura de rectificación de la descripción registral de los linderos e inscripción de la identificación gráfica de mi finca 64.390 a fin de adecuarla a la realidad física

mediante documento autorizado en Lugones, Consejo de Siero en fecha 28/01/2019 ante la Notario Doña Inmaculada Pablos Alonso, Protocolo N.º 181, presentada en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana con fecha 16/09/2019, asiento 1655 del Diario 137, bajo el número de entrada 3795/2019 contiene la descripción así como la representación gráfica alternativa de la finca 64.390 - 33031A020001180000TR a fin de adecuarla a la realidad física catastral ya que está debidamente georreferenciada y corrige así como complementa a la anterior, conforme exige el artículo 199.2 de la LH. Adjuntada en original en papel para inscripción así como archivo en formato "PDF" también ya presentado el mismo día 16/09/2019 en el CD que también adjunto al presente.

3. Toda la documental referida a las tramitaciones de "recurso y activación del cuadro de sustituciones en 18 hojas y para que se constate la veracidad de mis expresiones así como la falsedad o mentira y mala interpretación de los dos registradores recurridos, el sustituido de Pola de Laviana y la sustituta N.º 3 de Gijón.

4. Disco Compacto con:

1. La debida representación gráfica alternativa en el archivo "Impreso con libreOffice Draw a 14-09-2019 33031A02000118" así como en concordancia con la representación gráfica alternativa consistente en la "Consulta Descriptiva y Gráfica" consignada en el papel timbrado serie EF número 8237039, corresponde a mi finca graficada como polígono cuyas aristas consistentes en coordenadas georreferenciadas al datum ETRS89 corresponden a un polígono perfectamente cerrado y es con la cual estoy totalmente de acuerdo y la apruebo.

2. La delimitación georreferenciada de la representación gráfica alternativa está expresada en coordenadas U.T.M. Huso 30 - datum ETRS89 en todos sus vértices, unida por líneas virtuales informáticas y configurando un polígono cerrado de superficie real de 8.637,03 m<sup>2</sup>.

3. Archivo "Coordenadas 118 al 2018 OpenGL.odt" para ser utilizado con la aplicación Microsoft Office

Word con requisitos técnicos informáticos que permiten su incorporación al catastro e interactuar con el SIGPAC así como con el AutoCAD-MDT pertinente.

4. Archivo "Coordenadas 118 al 2018 WordDoc.doc" para ser utilizado con la aplicación LibreOffice Draw con requisitos técnicos informáticos que permiten su incorporación al catastro e interactuar con el SIGPAC así como con el AutoCAD-MDT pertinente.

5. Archivo "Coordenadas 118 al 2018 txt.txt" para ser utilizado con la aplicación Bloc de notas Windows con requisitos técnicos informáticos que permiten su incorporación al catastro e interactuar con el SIGPAC así como con el AutoCAD-MDT pertinente.

6. Archivo informático en formato GML cuya propiedad intelectual así como material- informática pertenece a la Gerencia Regional del Catastro del Principado de Asturias en Oviedo y por tanto está autenticada y firmada electrónicamente por la propia Dirección General del Catastro de España con certificado digital emitido también por la FNMT al igual que del técnico G. P. que los obtuvo de la SEC-D.G. del Catastro.

7. Representación sobre la cartografía catastral y respeta la delimitación de la finca matriz correspondiente a su perímetro propio compuesto por las sub-parcela según tipo de cultivo y explotación delimitadas por la Gerencia Regional del Catastro en la sub-parcela "a" de 4.640 m<sup>2</sup> y sub-parcela "b" de 3.997 m<sup>2</sup> arrojando la suma total de 8.637 m<sup>2</sup> de superficie o cabida real.

8. Y la cartografía catastral de "intercambio gráfico FXCC" de la propia Gerencia Regional del Catastro al haber sido obtenido mediante digitalización sobre dicha cartografía catastral cumpliendo con los requisitos y características contenidas y adjuntadas a la Resolución con CSV: GK3R5FGG72K4VJ93.

9. Escritura en formato "PDF" del documento autorizado en Lugones, Consejo de Siero, en fecha 04/06/2018 ante la Notario Doña Inmaculada Pablos Alonso, Protocolo N.º 1312, ya presentada en el Registro de la Propiedad de Pala de Laviana con fecha 16/09/2019 y que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica con la

referencia catastral 33031A0200011800001R que establece la discrepancia de la cabida real ya presentado el mismo día 16/09/2019 y declarando juramentada que se trata del mismo CD.

10. Escritura en formato "PDF" del documento autorizado en Lugones, Consejo de Siero en fecha 28/01/2019 ante la Notario Doña Inmaculada Pablos Alonso, Protocolo N.º 181, ya presentada en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana con fecha 16/09/2019, asiento 1655 del Diario 137, bajo el número de entrada 3795/2019 contiene la descripción así como la representación gráfica alternativa de la finca 64.390 - 33031A020001180000TR a fin de adecuarla a la realidad física catastral ya que está debidamente georreferenciada y corrige así como complementa a la anterior, conforme exige el artículo 199.2 de la LH ya presentado el mismo día 16/09/2019 y declarando juramentada que se trata del mismo CD.

11. El peritaje que dio origen y fundamento a todo este entuerto que fue presentado al registrador sustituido en formato "papel" por el mismo perito y que fue rechazado por él mismo recurrido.

12. Firma digital certificada por la FNMT perteneciente al Topógrafo G. P. que es el perito que ha llevado a cabo la identificación de la finca, levantamiento topográfico, gestión catastral, replanteo, deslinde conforme mi Derecho por el art. 384 del CC, peritaciones para recurso gubernativo fallido por yerro del Registrador sustituido, para elaboración y protocolización de escrituras de "rectificación" y "complementaria", etc.»

V

El registrador de la Propiedad de Pola de Laviana emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 21, 38, 199, 201, 248 y 326 de la Ley Hipotecaria; 33 del Reglamento Hipotecario; 17 bis de la Ley del Notariado; 221 del Reglamento Notarial; 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Resolución Conjunta de la Dirección General del Catastro y de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2005, 16 de junio de 2010, 16 de noviembre de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 21 de noviembre de 2014, 11 de abril, 15 de junio y 22 de julio de 2016, 16 de enero y 19 de diciembre de 2017, 6 de febrero, 18 de abril, 10 y 31 de julio, 8 de octubre y 5 de diciembre de 2018 y 16, 24 y 30 de enero, 1 de marzo, 22 de abril, 26 de julio y 28 de noviembre de 2019.

1. Presentada una escritura pública de rectificación de otra se modifica la descripción de una finca registral según informe técnico y representación gráfica alternativa en fichero informático en formato PDF y la impresión del mismo, que se incorpora a la citada escritura.

El registrador, suspende la inscripción del título por no acompañarse el título rectificado, no incorporarse al mismo la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica ni manifestarse que la descripción obrante en Catastro no se corresponde con la realidad física, resultando que en Catastro se recoge una superficie para la parcela de 8.174 metros cuadrados, mientras que de las coordenadas aportadas en formato PDF resulta una cabida de 8.637 metros cuadrados, con alteración de sus linderos. Asimismo señala como defecto impeditivo de la inscripción el que las coordenadas georreferenciadas de la finca han sido aportadas en formato PDF, que no cumple los requisitos técnicos para su incorporación al Catastro, debiendo aportarse un archivo informático, exigiendo que el mismo ha de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma

electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda, y que incluya el sistema de coordenadas UTM donde conste la delimitación de la superficie objeto de inscripción, cumpliendo los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro y que se establecen en el apartado 7.º de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2015, sin perjuicio de la posibilidad de acudir al servicio de validación catastral.

La recurrente, en síntesis, sostiene que debió practicarse anotación preventiva por defecto subsanable por así manifestarlo en el escrito solicitando la calificación sustitutoria; que aportó toda la documentación necesaria para practicar los asientos correspondientes, pues aportó los títulos correspondientes a través de su incorporación a un CD-R y mediante fotocopia; que el archivo conteniendo las coordenadas georreferenciadas ha sido suscrito por técnico competente, habiendo emitido su informe de conformidad con la normativa vigente, estando el mismo firmado electrónicamente por el técnico certificador; que en base a la documentación aportada no es necesario aportar el archivo GML del que resulten las coordenadas georreferenciadas de la finca; que no es necesaria la manifestación expresa de no corresponderse la descripción contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica con la realidad física de la finca, pues ello va insito en la aportación de una representación gráfica alternativa; y, en definitiva, que la actuación del registrador ha sido arbitraria y falta de motivación.

2. En primer lugar, en cuanto al alcance y efectos de la calificación sustitutoria, es preciso aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis.5.ª, de la Ley Hipotecaria).

La intervención del registrador sustituto se limita a confirmar o revocar la nota de calificación y en este último caso y si la revocación es total, debe acompañar el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse el asiento (cfr. artículo 19 bis 3.ª de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de este Centro Directivo de 10 y 31 de julio de 2018 y 30 de enero, 1 de marzo, 22 de abril y 26 de julio de 2019).

3. El primero de los defectos advertidos por el registrador en su calificación, se refiere a la no aportación del título rectificado (escritura otorgada el 4 de junio de 2018 ante la notaria de Lugones, doña Inmaculada Pablos Alonso, bajo el número 1.312 de su protocolo), alegando la recurrente que la documentación solicitada fue aportada en formato PDF incorporado en un soporte electrónico e incluso mediante fotocopia de determinada documentación.

Debe recordarse que, como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005, 16 de junio de 2010 y 16 de enero de 2019, entre otras muchas), uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional -artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria-), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que

son ajenas al caso ahora debatido. En concreto, dispone el citado artículo 3 que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos», añadiendo el artículo 33 del Reglamento Hipotecario que «se entenderá por título para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o por otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

Tratándose de una escritura de rectificación de otra anterior, por aplicación de los citados preceptos, debe aportarse, como regla general también el título rectificado, a efectos de que el registrador pueda calificar íntegra y globalmente el título, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, en el presente caso, es plenamente aplicable la doctrina de esta Dirección que ha afirmado para el supuesto de que el título venga acompañado o se le incorpore determinada documentación complementaria (vid. Resoluciones de 16 de noviembre de 2011, 21 de noviembre de 2014, 11 de abril de 2016 y 24 de enero de 2019), que: «(...) si la escritura calificada - como la presente-, tiene un contenido no sólo confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto traslativo cuestionado, de modo que queda garantizada la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial (cfr. artículos 1218 del Código Civil, 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado, y 1 y 145 del Reglamento Notarial), ha de producir los efectos de toda escritura pública y, en concreto, ha de reputarse título inscribible (artículo 2, apartados 1.º y 2.º, de la Ley Hipotecaria y artículo 7 de su Reglamento)».

Así ocurre en la escritura objeto de la presente en la que el registrador no cuestiona que contiene los datos precisos para practicar la inscripción (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

Sin perjuicio de esta conclusión, debe aclararse que no puede acogerse la pretensión de la recurrente de considerar válidamente aportados los documentos en formato PDF incorporados en soporte electrónico. Ciertamente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, reconoce el derecho de los ciudadanos a relacionarse con las distintas Administraciones a través de medios electrónicos, pero ello siempre precisará el empleo de alguno de los sistemas de identificación y autenticación señalados en su artículo 10 y, en todo caso, no alterando el valor de la copia autorizada que regulan los artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 221 de su Reglamento. En particular, la presentación de copias electrónicas de escrituras públicas debe ajustarse en todo caso a lo previsto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de modo que la copia autorizada electrónica deberá contar con firma electrónica reconocida del notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo y el notario deberá remitir tal documento a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Del mismo modo, tampoco pueden ser tomados en consideración, a efectos de este recurso, los documentos aportados junto con el escrito de solicitud de calificación sustitutoria o junto con el propio escrito de recurso contra la calificación, pues éste ha de limitarse a los mismos documentos que se tuvieron a la vista al calificar. Así lo prescribe el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma» y se ha reiterado ampliamente en la doctrina sentada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 14

de octubre de 2006, 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011 y 11 de abril y 31 de mayo de 2012, entre otras muchas).

4. Señala el registrador como defecto en su nota de calificación que la representación gráfica aportada arroja una superficie de 8.637 metros cuadrados, resultando que, tras consulta a la Sede Electrónica del Catastro, la superficie asignada a la parcela es de 8.174 metros cuadrados, sin que se haya incorporado la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfico ni manifestado que la descripción contenida en esta última se corresponde, o no, con la realidad física, entendiéndose que debe rectificarse el título para adecuarlo a la realidad que corresponda.

Este Centro Directivo ha reiterado, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, que partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público -registrador o notario, según el caso- competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y

efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

En el caso que nos ocupa, tal y como señala el registrador en su calificación, no procede efectuar la rectificación descriptiva al amparo de la letra a) del apartado 3 del artículo 201, ya que dicho precepto únicamente se refiere a supuestos en los que no se pretende la inscripción de la representación gráfica pero la rectificación descriptiva se efectúa sobre la base de los datos catastrales, de manera que la falta de incorporación al título de la certificación catastral descriptiva y gráfica revela la intención de no efectuar la rectificación sobre la base de tales datos.

Sin embargo, el procedimiento para incorporar al Registro de la ubicación y delimitación gráfica de la finca, con rectificación de su superficie y linderos, se inicia a instancia del titular y no de oficio por parte del registrador y tal solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 (consagrado en Resoluciones de esta Dirección General de 15 de junio y 22 de julio de 2016, 19 de diciembre de 2017 y 18 de abril de 2018, entre otras muchas), se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore. Tal circunstancia precisamente se produce en el presente caso, puesto que, con independencia de los requisitos técnicos de tal representación (cuestión que se abordará seguidamente), efectivamente la superficie que arrojan las coordenadas georreferenciadas contenidas en el archivo PDF coinciden casi exactamente con la descripción literaria de la finca contenida en el título, por lo que las diferencias superficiales entre la representación gráfica alternativa aportada y la resultante de Catastro no tienen relevancia, pues ponen expresamente de manifiesto que este último no se ajusta a la realidad física, de conformidad con el citado artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Por ello, la calificación debe revocarse en cuanto a la exigencia de que el título se pronuncie de modo expreso sobre la existencia de esta discrepancia.

Asimismo, a los efectos del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en caso de no aportarse la certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, tal como exige el registrador en su calificación, éste puede (debe) obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales» (Resolución de 8 de octubre de 2018, entre otras muchas).

5. Procede analizar la admisibilidad de la representación gráfica alternativa aportada, atendiendo a los requisitos técnicos que ésta debe reunir. Debe reiterarse en este punto lo que ya se dijo por esta Dirección General en Resolución de 16 de enero de 2017.

La posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa se contempla en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. El primero de ellos dispone que «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa». Y en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria se indica que «en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible,

certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo», apartado en el que se recogen expresamente los actos consistentes en parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

Como indica el artículo 9, «en todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral».

El propio artículo 10 de la Ley Hipotecaria previó la regulación mediante Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, entre otras cuestiones, los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos. Ello se llevó a efecto en el apartado séptimo de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015.

De este precepto resultan unos requisitos pormenorizados: deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de la resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente. Además deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

También debe contener la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices y declaración del técnico, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la resolución conjunta, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento todos los requisitos técnicos que se detallan en el número 2 del apartado séptimo de la Resolución Conjunta.

El documento incorporado a la escritura no reúne los requisitos técnicos expuestos, por lo que la calificación debe ser confirmada. Ahora bien, debe destacarse que el defecto será fácilmente subsanable, ya que el punto 4 del repetido apartado séptimo de la Resolución Conjunta prevé que «cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada». Actualmente se encuentra disponible dicho servicio de validación, que

proporciona un informe, que puede acompañarse o incorporarse al título inscribible, cuyo código seguro de validación permite al registrador obtener el fichero informático con la representación gráfica que, una vez calificada positivamente y tramitado el procedimiento que corresponda, será incorporable al folio registral en cumplimiento de la normativa citada.

Aunque tal informe de validación se ha aportado con el escrito de recurso, dado que el registrador no lo tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación, no puede tomarse en consideración a los efectos de la resolución de este recurso (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

6. Finalmente, hay que advertir que el escrito de recurso contiene numerosas descalificaciones y juicios de valor que resultan inaceptables y ajenas por completo al derecho a la defensa contra la nota de calificación. Al margen de la legítima discrepancia con el funcionamiento de las distintas instituciones intervinientes y con la decisión del registrador manifestada en el curso del procedimiento registral, es exigible un mínimo respeto y una argumentación que con independencia de su nivel jurídico, sea al menos relativa a los defectos observados en la nota, ya que no es otro el objeto del recurso, debiendo canalizar la recurrente, caso de que lo estime necesario, sus quejas por las vías adecuadas.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a los defectos consistentes en la falta de aportación del título rectificado, falta de aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y la ausencia de manifestación expresa de no ajustarse la descripción contenida en Catastro a la realidad física del inmueble y confirmar la calificación impugnada en lo demás.

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, 4 de febrero de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.