

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14856 *Resolución de 31 de marzo de 2026, 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 Alicante n.º 5, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don C. A. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 5, don Manuel García-Serna Colomina, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 13 de agosto de 2025 por don C. A. A., con firma ratificada ante el registrador de la Propiedad de Alicante número 5 el día 20 de agosto de 2025, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 9.024 del Ayuntamiento de Mutxamel, la cual se describía como «Rústica: Parcela de terreno cultivable, sito en término de Mutxamel, partida (...), que mide diecisiete tahúllas, equivalentes a dos hectáreas, cuatro áreas y dieciséis centiáreas, a lindes: Norte, con propiedades de T. V., F. B. B. y E. B. B.; Sur, con la de L. P. Q.; Este, la de T. A. B. y Oeste, con acequia de obra que separa tierras de T. V.», pasando ahora a tener una superficie de 29.451,32 metros cuadrados, según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, siendo parte de la parcela 9 del polígono 4 de Mutxamel, con actualización de sus linderos.

II

Presentada el día 20 de agosto de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alicante número 5, causando el asiento de presentación número 3.872 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don R. P. L., doña M. C. P. M., doña J. M. P. L. y don L. P. M., como titulares de la parcela colindante con referencia catastral 03090A004000010000GM., quienes alegaban que la representación gráfica propuesta por el promotor del procedimiento no se ajustaba a la realidad física, por invadir parte del terreno perteneciente a dichos colindantes, aportando en apoyo de su oposición informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación. A resultas de las referidas alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al documento de fecha 13/08/2025, presentado por A. A., C., el día 20/08/2025, a las 11:05:00, con el número de entrada 9.074, asiento 3.872 del

Diario 2025, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, pongo en su conocimiento que he resuelto:

Denegar la práctica de la inscripción solicitada, al haberse formulado alegaciones por parte de los colindantes Don R. P. L., doña M. C. P. M., doña J. M. P. L. y don L. P. M., como titulares de la parcela catastral 03090A004000010000GM, al haber manifestado que el deslinde solicitado por don C. A. A. no se ajusta a la realidad física, pues invade una parte del terreno perteneciente a dichos colindantes, aportando para ello Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral con CSV (...).-

Fundamentos de Derecho:

Artículo 199.

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, 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 [sic] 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.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de dicha Ley (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel García-Serna Colomina registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alicante n.º 5 a día quince de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. A. A. interpuso recurso el día 10 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Por la presente presento alegaciones contra la calificación emitida, alegando el nulo fundamento de las alegaciones realizadas y tenidas en cuenta para rechazar la solicitud presentada.

Inició [sic] las presentes alegaciones haciendo hincapié que el expediente por mí promovido se basa en Certificado de Georreferenciación de Parcela emitido por D. V. G. P., Ingeniero Técnico de Obras Públicas con n.º de colegiado (...), haciéndose [sic] confeccionado dicho certificado a partir de un levantamiento topográfico georreferenciado en coordenadas UTM ETRS 89, Huso 30, en el cual deslinda la finca georreferenciada basándose en elementos físicos y accidentes del terreno identificados in situ por mi persona, y además, recogidos en los linderos indicados en la nota simple en la cual en el lindero oeste de la finca indica:

“...lindes: Note, con propiedad de T. V., F. B. B. y E. B. B.; Sur, con la de L. P. Q.; Este, la de T. A. B. y Oeste, con acequia de obra que separa de tierras de T. V.”

En la siguiente captura del Geoportal del Registro de la propiedad se puede apreciar de forma clara que la finca que se pretendía inscribir sigue exactamente el trazado de la acequia aun existente a día de hoy.

[se inserta imagen]

Mientras que la representación de la finca extraída del Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral con CSV (...), presentado por los alegantes no se corresponde con elemento físico alguno, apareciendo en la siguiente captura del geoportal grafiada en amarillo.

[se inserta imagen]

Cabe indicar en este punto que el Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral con CSV (...) no se corresponde con alzamiento topográfico alguno, habiéndose realizado única y exclusivamente a partir de cartografía catastral, puesto que tal y como se extrae de la página 4 del citado IVG, en la cual se muestra la superposición con cartografía catastral, la totalidad de la finca presentada coincide exactamente con las parcelas presente en catastro, según se puede constatar a continuación:

[se inserta imagen tomada del referido informe de validación gráfica frente a parcelario catastral]

Por lo que en base a la documentación aportada por los alegantes, el solicitante no ve acreditado la realización de alzamiento topográfico alguno, basando las alegaciones en cartografía catastral, por lo que, dejando de lado la inexactitud y escasa fiabilidad de la cartografía catastral, se hace notar que dicha superposición ya se puso de manifiesto en el IVG con (...) adjunto al certificado de Georreferenciación rubricado por el ITOP D. V. G. P., n.º de colegiado (...), base de la inscripción denegada, por lo que entiendo que los alegantes deberían haber basado sus alegaciones en documentación técnica, al menos, de igual rango a la utilizada para la confección de la solicitud de inscripción denegada, y no en base a hechos puestos de manifiesto por la documentación técnica que propició el inicio del expediente.

En definitiva, el abajo firmando no entiende la admisión de las alegaciones basadas en cartografía catastral, por lo que, sin socavar el derecho de los alegantes a plantear las alegaciones que estimen oportunas, solicito que al menos, dichas alegaciones se realicen mediante un alzamiento georreferenciado realizado por técnico competente, con medios y precisión igual a la del certificado de georreferenciación que sirvió de base para el inicio del expediente de calificación actualmente denegado. Solicitando que, en caso de no tenerse en consideración las presentes alegaciones, al menos, los alegantes identifiquen de forma fiel y georreferenciada in situ la finca de su propiedad.»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 9 de octubre de 2015, 21 de marzo, 21 de abril, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 15 de febrero y 20 de marzo 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 19 de junio y 31 de julio de 2020, 22 de julio y 1 de diciembre de 2021, 23 de febrero, 25 marzo, 24 de mayo, 15 de junio, 4 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 29 de mayo y 10 de julio de 2024 y 15 de julio de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita por don C. A. A. el día 13 de agosto de 2025, con firma ratificada ante el registrador de la Propiedad de Alicante número 5 el siguiente día 20, presentándose el mismo día 20 de agosto de 2025, causando el asiento de presentación número 3.872 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 9.024 del Ayuntamiento de Mutxamel, la cual se describe como: «Rústica: Parcela de terreno cultivable, sito en término de Mutxamel, partida (...), que mide diecisiete tahúllas, equivalentes a dos hectáreas, cuatro áreas y dieciséis centiáreas, a lindes: Norte, con propiedades de T. V., F. B. B. y E. B. B.; Sur, con la de L. P. Q.; Este, la de T. A. B. y Oeste, con acequia de obra que separa tierras de T. V.», pasando ahora a tener una superficie de 29.451,32 metros cuadrados, según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, siendo parte de la parcela 9 del polígono 4 de Mutxamel, con actualización de sus linderos. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don R. P. L., doña M. C. P. M., doña J. M. P. L. y don L. P. M., como titulares de la parcela colindante con referencia catastral 03090A004000010000GM., quienes alegan que la representación gráfica propuesta por el promotor del procedimiento no se ajusta a la realidad física, por invadir parte del terreno perteneciente a dichos colindantes, aportando en apoyo de su oposición informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación.

El registrador deniega la inscripción solicitada por concurrir oposición de los citados colindantes, quienes alegan invasión de una parte del terreno que les pertenece, aportando como sustento de tal afirmación el referido informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.

El recurrente sostiene, en síntesis, que los colindantes basan su oposición en una pretendida invasión de su parcela catastral, puesto que el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral aportado de contrario está basado exclusivamente en la cartografía catastral, solicitando que la oposición está fundamentada en informe técnico, utilizando medios y técnicas con una precisión similar a la utilizada para el certificado técnico que sirvió de base al inicio del expediente.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una

superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

5. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

6. En el concreto caso de este expediente, el registrador deniega la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas por los colindantes, quienes aportan informe de validación gráfica frente a parcelario catastral como fundamento de su oposición.

Este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengán acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, siendo lo razonable entender que dicho principio de prueba venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 15 de julio de 2025), el cual está confrontando, de modo gráfico, que la base gráfica propuesta por el promotor no se ajusta a la línea divisoria entre ambas fincas, determinando, en consecuencia, la existencia de una controversia.

7. Los colindantes alegan que la representación gráfica propuesta supone una invasión de terreno perteneciente a su propiedad, aportando para ello el oportuno informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que contiene la georreferenciación atribuida por ellos para su finca.

En este sentido, el registrador ha de analizar las alegaciones realizadas por los colindantes, sin estar vinculado por ellas, salvo que vea indicio de controversia, que no puede resolver con su calificación registral, ni puede resolverla esta Dirección General en sede de recurso. Y ello porque la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente (practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes). Así se ha manifestado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas).

En efecto, de la visualización de ambos informes de validación gráfica, resulta la colindancia de la finca objeto del procedimiento con la finca de los alegantes por un vértice de su lindero oeste, el cual se ve ligeramente modificado por la representación gráfica georreferenciada alternativa cuya inscripción se pretende, que lo hace, según indica el recurrente para ajustar el lindero común a la acequia aún existente que figura en la descripción literaria de la finca objeto del procedimiento y que marca la colindancia

de la misma por el lindero oeste, según resulta de su historial registral (la cual puede visualizarse a través de la ortofotografía aérea).

Sin embargo, como tiene declarado esta Dirección General en Resoluciones de 15 de junio y 4 de septiembre de 2023 y 29 de mayo de 2024, que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

Pero, ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción, lo cual ha ocurrido en el presente caso.

8. Sin embargo, el registrador en su calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, más allá de remitirse a la existencia de la oposición formulada y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras), algo de lo que adolece la nota de calificación de la que conoce este recurso, pues como han declarado las Resoluciones de este Centro Directivo de 31 de julio de 2020 ó 22 de julio de 2021, entre otras, la decisión del registrador carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones y a remitirse al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no debiendo otorgarse un alcance denegatorio de la pretensión de inscripción a una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en Resoluciones de 15 de febrero y 20 de marzo de 2019, 18 de febrero y 19 de junio de 2020 y 1 de diciembre de 2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria (cfr. Resolución de 29 de mayo de 2024), pues efectivamente no aporta prueba escrita quien se limita a remitirse a la planimetría obrante en Catastro, la cual es fácilmente constatable a través del informe de validación gráfica aportado por el promotor, que ya pone de manifiesto las alteraciones que por el contenido del mismo se derivan en la cartografía catastral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador.

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

Madrid, 31 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.