

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6650** *Resolución de 4 de abril de 2022, 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 Luarca, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, por oposición de uno de los colindantes notificados.*

En el recurso interpuesto por don B. M. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Luarca, don Julio Abril Pérez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, por oposición de uno de los colindantes notificados.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de segregación y posterior agrupación, otorgada el día 29 de junio de 2021 ante la notaria de Torrelodones, María Jaizquibel Migueláñez Martínez, con el número 692 de protocolo, acompañada de certificado emitido el día 26 de noviembre de 2020 por don R. M. M., ingeniero técnico agrícola, colegiado del Principado de Asturias, con firma legitimada, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 44.012 del término municipal de Valdés y consecuente rectificación de su descripción.

##### II

Presentada el día 13 de julio de 2021 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Luarca, se dictó el día 17 de septiembre de 2021 resolución de inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por el registrador la Propiedad interino, don José Ramón Orozco Fernández, practicándose la anotación preventiva de pretensión de rectificación de la descripción, que previene el artículo 203, en relación con el 201, ambos de la Ley Hipotecaria. Una vez practicadas las notificaciones a los colindantes, el día 4 de octubre de 2021 doña I. R. A. y don A. D. G. G., como titulares registrales de la finca colindante, número 63.420 de Valdés, lindero sur de la finca objeto del expediente, presentaron escrito oponiéndose a la rectificación de la descripción e inscripción de la georreferenciación solicitada, formulando las siguientes alegaciones:

«I.–Los citados promotores pretenden a toda costa un aumento de la superficie de su finca, que la convierta en edificable. Para ello, no aporta soporte técnico alguna [sic] que legitime el aumento de superficie que pretende a costa, entre otros, de los propietarios de las fincas colindantes. II.–No tiene sustento, por tanto, rectificación de cabida registral alguna, pues no respeta la cartografía catastral, ni concreta con la suficiente claridad si pretende una rectificación superficial de más o menos el 10% de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca, siendo más garantista acudir al procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, más completo al que puede acudir para solventar las dudas de identidad de las fincas. Así señala la resolución de la DGRN de 15 de enero de 2018 que toda vez que no procede la inscripción de la representación gráfica conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, salvo que se aporte la documentación requerida por la registradora, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían

practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria. En cambio, se acude al expediente del artículo 199 LH que tiene por objeto la inscripción de la representación gráfica de la finca y, como consecuencia de tal inscripción la rectificación de la descripción literaria de la finca registral cuya representación se inscribe. Es presupuesto necesario, por tanto, para que pueda tramitarse el expediente que exista una plena correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica de modo que las diferencias existentes entre la descripción registral original y la gráfica se deban exclusivamente a errores descriptivos del registro, lo que en el presente expediente no se ha acreditado. III.–Respecto de la oposición formulada, existe una controversia fundada en la inequívoca invasión de finca de los comparecientes que pasaría de 1046 m<sup>2</sup> a 1043,37 m<sup>2</sup> lo que es suficiente para denegar la inscripción. En virtud de lo expuesto, Solicito al organismo, tenga por presentado este escrito, lo admita, por formulada oposición a la alteración registral que se pretende, para que previos los trámites legales, se deniegue la misma, con los efectos legales inherentes.»

Como consecuencia de esa oposición, la documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada conforme al artículo 18 de Ley Hipotecaria y 98 y 101 del Reglamento Hipotecario la precedente primera copia de la escritura autorizada el veintinueve de junio de dos mil veintiuno por el Notario de Torrelodones doña M.<sup>a</sup> Jaizquibel Migueláñez Martínez, con el número 692 de protocolo, a la que se acompaña certificado emitido 26 de noviembre de 2020 por don R. M. M., Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas del Principado de Asturias, cuya firma legitima el Notario de Luarca doña Carlota Gutiérrez Crivell; con fecha de hoy, se practican las siguientes operaciones registrales:

- a) (...)
- b) Respecto de la finca registral 44.012.–

Con fecha 17 de septiembre de 2021, en el Tomo 860 del Archivo, Libro 544 del Ayuntamiento de Valdés, al Folio 186, Finca registral número 44.012, CRU 3301000124724, anotación letra A), se practicó y en tanto no alcanzase firmeza la resolución que en su día recaiga en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado para consignar la representación gráfica alegada para la finca de este número, al amparo del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, a favor de los esposos don B. M. A. y doña R. M. O. P., con carácter ganancial, anotación preventiva: a) de la nueva descripción de la finca de este número (cabida y linderos) en los términos consignados en la escritura calificada; y b) de la representación gráfica y lista de coordenadas de los vértices de esta finca que constan en el archivo electrónico firmado por mí cuyo contenido puede verificarse en [www.registradores.org](http://www.registradores.org) mediante el código seguro de verificación (...).–

Habiéndose acordado por el Registrador que suscribe en resolución de fecha 17 de septiembre de 2021 el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a fin de acreditar la modificación de cabida y linderos de la finca registral 44.012, practicándose la anotación preventiva antes referida, y tramitado el mismo, por doña I. R. A. y don A. D. G. G., con fecha 04 de octubre de 2021, se presentó escrito fechado el 30 de septiembre de 2021, ratificado ante quien suscribe la presente en fecha 11 de octubre de 2021.

En tal escrito se consigna literalmente lo siguiente:

«Alegaciones.–Como se ha adelantado, los comparecientes se oponen expresamente a la alteración registral que se pretende sustanciar por parte el promotor del expediente, colindante con la finca de nuestra propiedad por las siguientes consideraciones: I.–Los citados promotores pretenden a toda costa un aumento de la

superficie de su finca, que la convierta en edificable. Para ello, no aporta soporte técnico alguna que legitime el aumento de superficie que pretende a costa, entre otros, de los propietarios de las fincas colindantes. II.—No tiene sustento, por tanto, rectificación de cabida registral alguna, pues no respeta la cartografía catastral, ni concreta con la suficiente claridad si pretende una rectificación superficial de más o menos el 10% de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca, siendo más garantista acudir al procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, más completo al que puede acudir para solventar las dudas de identidad de las fincas. Así señala la resolución de la DGRN de 15 de enero de 2018 que toda vez que no procede la inscripción de la representación gráfica conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, salvo que se aporte la documentación requerida por la registradora, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria. En cambio se acude al expediente del artículo 199 LH que tiene por objeto la inscripción de la representación gráfica de la finca y, como consecuencia de tal inscripción la rectificación de la descripción literaria de la finca registral cuya representación se inscribe. Es presupuesto necesario, por tanto, para que pueda tramitarse el expediente que exista una plena correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica de modo que las diferencias existentes entre la descripción registral original y la gráfica se deban exclusivamente a errores descriptivos del registro, lo que en el presente expediente no se ha acreditado. III.—Respecto de la oposición [sic] formulada, existe una controversia fundada en la inequívoca invasión de finca de los comparecientes que pasaría de 1046 m2 a 1043,37 m2 lo que es suficiente para denegar la inscripción. En virtud de lo expuesto, solicito al organismo, tenga por presentado este escrito, lo admita, por formulada oposición a la alteración registral que se pretende, para que previos los trámites legales, se deniegue la misma, con los efectos legales inherentes.»—

Vista la oposición formulada y referida en el apartado anterior, teniendo presente lo que establece el párrafo 4) del antedicho art. 199.1 de la Ley Hipotecaria y albergándose dudas fundadas sobre la realidad de la modificación solicitada, mediante resolución de esta fecha dictada por quien suscribe la presente se denegó la inscripción de la modificación de cabida y linderos y consiguiente inscripción de representación gráfica de la finca registral 44.012 del Ayuntamiento de Valdés a que se refiere la escritura referida al principio de la presente.—

Como consecuencia de todo lo consignado en los párrafos precedentes se suspende la inscripción de las operaciones de segregación y posterior agrupación a que se refiere la escritura calificada.—

Contra la presente calificación (...)

Luarca, diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno.—El Registrador de la Propiedad. Fdo.—Julio Abril Pérez (firma ilegible).—El Registrador de la Propiedad de Luarca».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don B. M. A. interpuso recurso el día 5 de enero de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Qué en uso del derecho expresado en el propio Escrito de Calificación, y considerando la decisión tomada por el Registrador vista la oposición formulada en las alegaciones presentadas por doña I. R. A. y don A. D. G. G., se interpone, dentro del

plazo concedido, el presente recurso potestativo contra el Escrito de Calificación, con base en las siguientes alegaciones:

1. No es cierto que pretendamos, «a toda costa un aumento de la superficie de su finca, que la convierta en edificable». La finca 44.012, que está calificada como solar desde el día 18 de junio de 1976 en la que se registra nuestra escritura de compra, cumple con todos los requisitos fijados por el Plan General de Ordenación Urbana de Valdés, publicado en el BOPA 250 de 28/X/2015, y demás disposiciones municipales requeridas por el Ayuntamiento para que una parcela sea edificable. Conforme a los requisitos fijados en dicho Plan la Finca 44.012 ya es edificable sin necesidad de presentar el Título objeto de Calificación. Lo que se pretende es la reordenación de las fincas de nuestra propiedad, como se indica en el Proyecto que acompaña la escritura de segregación y agrupación, redactado con licencia del Ayuntamiento de Valdés.

2. Dicen los oponentes a la inscripción que...«no se respeta la cartografía catastral, ni concreta con la suficiente claridad si pretende una rectificación superficial de más o menos el 10% de la cabida inscrita con la simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca, siendo más garantista acudir al procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria». No es cierto que no se respete la cartografía catastral, pues se incorpora la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca registral 44.012. Tampoco es cierto que se presente duda alguna sobre el porcentaje que supone la modificación de la cabida que se pretende: se pretende inscribir una cabida, según el proyecto que se incluye en la escritura, de 3.838 m<sup>2</sup>, que es un 2.07% de incremento sobre la que actualmente está inscrita, que según la Nota simple del Registro es de 3.760 m<sup>2</sup>. Además, la cabida que se pretende inscribir es un 6.07% inferior a la que figura en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que es de 4.070 m<sup>2</sup>. Tanto la Nota Simple del Registro, como la certificación Catastral Descriptiva y Gráfica se incluyen en la escritura. En cuanto a la elección del artículo 201 como vía más garantista, esta parte lo deja a criterio del Registrador, si bien queremos hacer notar que al ser la diferencia de 2.07% -inferior al 5% que menciona el apartado b) del punto 3, del artículo 201 de la Ley Hipotecaria- y teniendo en cuenta que según antiguos títulos la cabida de la finca fue de 4.593 m<sup>2</sup> -un 19,7 % más de la que se pretende inscribir-, el Registrador podría inscribir la modificación solicitada, si no tuviera otras reservas.

Se reproduce a continuación el literal del apartado b) del punto 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria:

«3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.»

3. Cuando los oponentes a la inscripción dicen:...«existe una controversia fundada en la inequívoca invasión de finca de los comparecientes que pasaría de 1046 m<sup>2</sup> a 1043.37 m<sup>2</sup>, debemos decir lo siguiente:

a) No conocíamos la existencia de tal controversia: es la primera vez que los oponentes a la inscripción suscitan el tema de lindes.

b) Las fincas están separadas por un seto vivo de laurel, salguera y zarzas, de unos 60 a 80 cm. de ancho (se adjunta ortofoto con parcelario - 3). Este seto no se ha movido y sigue siendo la linde de separación de las fincas. Luego, no hay ninguna invasión de la finca de los comparecientes.

(Conviene saber a este respecto que, antiguamente, la finca registral 44.012 no lindaba con este seto, sino con un sendero peatonal público que rodeaba la finca, por el exterior del seto, sus lados sur y oeste. Los antiguos propietarios de la finca catastral 330343001000080000Jk, hoy propiedad de doña I. R. A. quitaron el seto que separaba su finca del sendero e incorporaron a su finca la superficie ocupada por el sendero, pasando a ser el seto que era de finca registral 44.012 línea de deslinde.

Esto puede explicar, en parte, lo que dice la Nota Simple de Registro de la finca registral 44.012: Su medida inicial según los antiguos títulos, era de cuarenta y cinco áreas, noventa y tres centiáreas, pero según reciente medición solo tiene treinta y siete áreas, sesenta centiáreas.)

c) Cuando el técnico del Catastro tiene que trazar sobre la ortofoto representada en el sistema Mercator, una línea que sea la linde de dos fincas, esta línea puede coincidir, o no, con la linde real. En general, salvo que haya grandes desviaciones, esto no suele preocupar a los propietarios, pues sus lindes suelen estar fijadas en el terreno por muros, zanjas, hitos, o, como en nuestro caso, por setos. Pedirle al Técnico del Catastro que, con los únicos datos que le suministra la ortofoto trace una línea de deslinde sobre un seto de 60/80 cm. de ancho es tarea poco menos que imposible, porque incluso depende del grado de poda del seto.

d) Con motivo de la redacción del Proyecto de reordenación de la propiedad en fincas sitas en términos de Cadavedo, ha sido necesario hacer un levantamiento topográfico con los datos precisos de las parcelas. Estos datos suministrados en coordenadas UTM, no modifican las lindes, sino que la fijan con datos concretos, corrigiendo las inexactitudes que pudiera haber cometido el Técnico del Catastro por falta de datos más precisos. En este caso las diferencias son mínimas, habiendo desvíos en una dirección y en otra, tal como se indica en el plano que se adjunta (4), con un saldo de 2.63 m<sup>2</sup> en contra de los oponentes a la inscripción. Pero, insistimos, no hay modificación ninguna del deslinde real entre las fincas, que sigue siendo el seto, sino, con el deslinde propuesto por el Catastro.

e) El legislador, consciente de la dificultad del trazado de un parcelario exacto desde la mesa del Técnico del Catastro [sic], contempla la posibilidad de que existan diferencias entre el parcelario del Catastro y los nuevos datos topográficos que se aporten, limitando estas diferencias al 10% o al 5% de la cabida registrada, según los casos. (Apartado b) del punto 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria reproducido anteriormente).

Por todo lo anteriormente expuesto, respetuosamente

Solicita

Que teniendo por presentado, en tiempo y forma, este escrito y documentos que le acompañan, se sirva admitirlos, tenga por interpuesto este Recurso Potestativo y previos los trámites oportunos:

Se acuerde dejar sin efecto el Escrito de Calificación n.º 959/21 del Registro de la Propiedad de Luarca y se continúe con la inscripción del Título objeto de Calificación relativo a las operaciones de segregación y posterior agrupación de la escritura autorizada el veintinueve de junio de dos mil veintiuno por la notario de Torrelodones doña M.<sup>a</sup> Jaizquibel Migueláñez Martínez, con el número 692 de su protocolo».

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 30 de enero, 18 de febrero, 20 de marzo, 5 de junio y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de

febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 4 de noviembre y 1 de diciembre de 2021 y 19 de enero de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, para poder inscribir su posterior segregación y agrupación de la segregada a otra finca registral, existiendo oposición de uno de los colindantes notificados.

El registrador denegó la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta que el promotor del expediente pretende extender la superficie de la finca resultante, para que obtenga la condición de edificable, resultando una disminución de superficie de la finca de su propiedad que pasaría de 1.046 a 1.043,37 metros cuadrados, lo que le lleva a tener dudas en la identidad de la finca.

El promotor del expediente, don B. M. A. recurre alegando, en síntesis, que es falso que se pretenda «a toda costa un aumento de la superficie de su finca, que la convierta en edificable».

2. Para resolver el presente recurso, hay que volver a reiterar, para ver si se cumple, la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos») sobre la registración de un exceso de cabida, en virtud de la cual:

«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 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.

Es doctrina de este Centro Directivo, relativa a la inscripción de representaciones gráficas, en virtud de la cual:

«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.

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».

3. En el presente caso, la georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria de la inscripción, al producirse una reordenación del terreno de dos fincas registrales, mediante la segregación de una parte de una y su posterior agrupación a otra, conforme al artículo 9.a), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria.

En la escritura calificada, los cónyuges don B. M. A. y doña R. M. O. P., son titulares registrales de la finca 44.012 de Valdés, que tiene en Registro una superficie de 4.593 metros cuadrados según los antiguos títulos, según el Registro es de 3.760 metros cuadrados y según reciente medición de técnico es de 3.884 metros cuadrados, de los que se derivaría un exceso de cabida de 124 metros cuadrados, inferior al 10% de la cabida inscrita. De la misma segregan una porción de 1.709 metros cuadrados, quedando un resto en la matriz de 2.175 metros cuadrados.

También son titulares registrales de la finca 4.523, que tiene una superficie registral de 426 metros cuadrados y según reciente medición de 465 metros cuadrados, existiendo un excedo de cabida de 39 metros cuadrados, inferior al 10% de la cabida inscrita. La porción segregada se agrupa con la finca 4.523, la cual resulta tener una superficie, según medición técnica de 2.174 metros cuadrados, cuya inscripción se solicita. Todo ello se justifica con un informe realizado por R. M. M., ingeniero técnico agrícola e ingeniero agrónomo colegiado, que realiza una georreferenciación alternativa a la catastral.

En la tramitación del expediente, la oposición del colindante no pone de manifiesto de forma evidente un conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

La afirmación que declara que los promotores «pretenden a toda costa un aumento de la superficie de su finca, que la convierta en edificable» es una apreciación subjetiva, que no se acompaña de ningún documento que lo acredite, por lo que no puede ser tenida en cuenta a la hora de resolver el recurso.

Es también inexacta la afirmación que expresa que «no aporta soporte técnico alguna que legitime el aumento de superficie que pretende a costa, entre otros, de los propietarios de las fincas colindantes», pues se aporta una georreferenciación alternativa a la catastral, en el que se incorporan los archivos GML de las operaciones de modificación efectuadas, sin que se acredite que el aumento de superficie se hace a costa de otros propietarios de fincas colindantes.

Posteriormente, el opositor se contradice diciendo que la rectificación de cabida no respeta la cartografía catastral, pues para ello debe haberse comparado los dos recintos, el de la finca cuya descripción se pretende rectificar y el de la que se dice que resulta invadida y para ello se requiere la superposición de dos archivos GML.

Además el registrador ha de calificar acudiendo a su herramienta de calificación registral gráfica, homologada por la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016 y ha de fundar sus dudas, no solo en la oposición el colindante, sino también atendiendo al contenido del Registro y de lo que resulte de esta herramienta de calificación registral, superponiendo los archivos GML aportados con lo que resulte de la capa auxiliar de georreferenciaciones identificadas por el registrador, que resulten del contenido del Registro.

Respecto de las alegaciones formuladas por el registrador en el informe, no pueden ser tenidas en cuenta conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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 abril de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.