

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 14852** *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 de la registradora de la propiedad de Granada 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, habiendo concurrido oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por no aportar éste la georreferenciación que el mismo atribuye para su finca.*

En el recurso interpuesto por doña R. C. P., abogada, en nombre y representación de don A. A. A. Q. y doña M. J. G. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Granada número 5, doña María del Carmen Santana Santos, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, habiendo concurrido oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por no aportar éste la georreferenciación que el mismo atribuye para su finca.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 5 de mayo de 2025 por don A. A. A. Q., se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 8.256 del Ayuntamiento de Cenes de la Vega, que constaba inscrita en el Registro de la Propiedad con una superficie de 237 metros cuadrados, lindando, al frente, con su calle de situación; derecha, finca propiedad de don M. S. F.; izquierda, finca de doña D. G. R. y don J. A. M., y, al fondo, con don J. A. M. y don J. C., pasando ahora a tener una superficie de 221 metros cuadrados, resultantes de las coordenadas de ubicación geográfica contenidas en informe, pasando a lindar: al noreste, parcela construida sin división horizontal, con referencia catastral 2629734VG5122H0001WO; al sureste, parcela construida sin división horizontal, con referencia catastral 2629722VG5122H0001DO, y al suroeste, con parcela construida sin división horizontal, con referencia catastral 2629724VG5122H0001IO. Se le atribuía la referencia catastral 2629723VG5122H0001XO, la cual contaba con una cabida, según Catastro, de 39 metros cuadrados.

##### II

Presentada el día 6 de mayo de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Granada número 5, causando el asiento de presentación número 2.061 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña F. O. H., abogada en nombre y representación de doña A. A. C., por entender que la representación gráfica propuesta invadía su propiedad, habiendo instado en el año 2007 expediente de alteración catastral a fin de ajustar la superficie catastral con la registral y la real, siendo a partir de esa fecha ambas realidades plenamente coincidentes, acompañando medición realizada por técnico en la que constaba la superficie y delimitación de su

propiedad, la cual coincidía con la descripción registral y catastral. Tales alegaciones fueron trasladadas al presentante, quien, a través de técnico, trataba de contactar con los mismos a efectos de solucionar el conflicto. Por diligencia practicada el día 12 de septiembre de 2025, se procedía a realizar informe de las comprobaciones practicadas en virtud de las alegaciones presentadas, concluyendo que no se había identificado finca registral alguna con las características descriptivas de la parcela catastral cuya invasión se denunciaba, la cual había sufrido diversas alteraciones en su cartografía, según resultaba de la consulta de antecedentes practicada en la Sede Electrónica de Catastro, concluyendo que la citada parcela tenía una superficie catastral de 2.202,42 metros cuadrados, resultando invadida una porción de la misma de 149,02 metros cuadrados, por lo que resultaría una superficie de 2.055 metros cuadrados (coincidente con la que constaba en Catastro en el período 2004-2006), mientras que del informe aportado a Catastro y que recogía el escrito de oposición se atribuía a la misma una superficie de 2.132,34 metros cuadrados; acompañándose al escrito un plano sin georreferenciar del año 2007, donde constaba como superficie de parcela la de 2.171,79 metros cuadrados, se concluía que sería necesario efectuar una medición real de la finca a los efectos de comprobar qué invasión real existía, en su caso, a resultados de la representación gráfica aportada por el promotor. Habiendo sido contactado la colindante afectada, manifestaba que no había sido posible aportar la medición, acordando la registradora de la Propiedad, llegado el último día de vigencia del asiento de presentación, y luego de haber practicado anotación preventiva por imposibilidad de conformidad con el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, concluir el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo la referida instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«María del Carmen Santana Santos registradora de la Propiedad del Registro número cinco de Granada.

En relación con el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sobre rectificación de superficie, así como la incorporación de la representación gráfica georreferenciada al folio real de la finca, con Código Registral único: 18021000535827, registral número 8.256 de Cenes de la Vega, solicitada por instancia suscrita por Don A. A. Q., de fecha cinco de mayo de dos mil veinticinco, la cual ha causado entrada 4.382/2025, asiento 2.061/2025, con fecha seis de mayo de dos mil veinticinco.–

Certifico:

Primero. Que por el documento presentado Don A. A. Q., solicita la inscripción de la georreferenciación de la finca de su propiedad, urbana: Solar sito en término de Cenes de la Vega, calle (...), con superficie de 237 m<sup>2</sup>, según Catastro a esta fecha tiene una superficie de 39m<sup>2</sup> y según informe técnico aportado al objeto de inscripción tiene una superficie de 221m<sup>2</sup> por lo que resulta un defecto de superficie respecto de la cabida inscrita de dieciséis metros cuadrados.–Se aporta coordenadas georreferenciadas de la parcela medida por el técnico.–Quedando con la siguiente descripción:

Urbana: solar sito en término de Cenes de la Vega, en la calle (...).–Tiene una superficie de doscientos veintiún metros cuadrados.–Sus linderos hoy son los siguientes: Noreste: Parcela construida, en (...), referencia catastral 2629734VG5122H0001WO; Sureste, parcela construida, calle (...), referencia catastral 2629722VG5122H0001DO; Suroeste, parcela construida, calle (...), referencia catastral 2629724VG5122H0001IO.–

Dado que la georreferenciación aportada es alternativa a catastro se solicita se inicie expediente de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificaciones previas.–

Segundo. Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de A. A. Q., con N.I.F. (...), mayor de edad, vecino de Pinos Genil, casado, en régimen de separación de bienes, titular con carácter privativo, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca por título de Compra, formalizada según escritura con fecha 04/12/24, autorizada en Granada, por don Antonio Martínez del Mármol Albasini,

n.º de protocolo 3604, según la Inscripción 9.ª, del tomo, libro, folio con fecha 20/12/2024.

M. J. G. G., con N.I.F. (...), mayor de edad, vecina de Pinos Genil, casada, en régimen de separación de bienes, titular con carácter privativo, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca por título de Compra, formalizada según escritura con fecha 04/12/24, autorizada en Granada, por don Antonio Martínez del Mármol Albasini, n.º de protocolo 3604, según la Inscripción 9.ª, del tomo, libro, folio con fecha 20/12/2024.

Tomada anotación por imposibilidad del Registrador de culminación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para inscripción de georreferenciación de esta finca, conforme a una georreferenciación alternativa.– Granada a 30 de julio de 2025.

Tercero. Que la finca de que se trata aparece gravada con:

– Afección (...)

Documentos pendientes de despacho:

No hay documentos pendientes de despacho

Cuarto: Que en la tramitación del presente expediente se ha extendido, a los efectos de su apertura, aportación de las notificaciones a colindantes afectados, alegaciones y conclusión, las diligencias siguientes:

Primera diligencia: Para hacer constar que con esta fecha comienzo el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de superficie y linderos, e incorporación al folio real correspondiente a la finca 8.256 de Cenes de la Vega, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, conforme al informe técnico aportado, expedido por Don L. G. A. I., arquitecto técnico, colegiado (...) del COAAT de Granada aportada al efecto, y así alcanzar la rectificación de acuerdo a la realidad, según manifiestan. Granada a nueve de mayo de dos mil veinticinco.–

Segunda diligencia: Para hacer constar que tras la localización e identificación de los posibles colindantes tanto catastrales como registrales, hoy he expedido las notificaciones reguladas en dicho artículo a los siguientes destinatarios como posibles afectados: El Ayuntamiento de Cenes de la Vega, A. A. C., F. A. C., J. A. C., M. J. G. R. y Herederos de M. S. S.–Granada a nueve de mayo de dos mil veinticinco.

Tercera diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe comunicación fehaciente de la comunicación al colindante M. J. G. R.–Granada a catorce de mayo de dos mil veinticinco.

Cuarta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse de la comunicación al colindante A. A. C.–Granada a quince de mayo de dos mil veinticinco.

Quinta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse de la comunicación al colindante J. A. C.–Granada a quince de mayo de dos mil veinticinco.

Sexta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse de la comunicación negativa de la notificación a los colindantes Herederos de M. S. S.–Granada a diecinueve de mayo de dos mil veinticinco.

Séptima diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse de la comunicación al colindante Ayuntamiento de Cenes de la Vega.–Granada a veinte de mayo de dos mil veinticinco.

Octava diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse de la comunicación al colindante F. A. C.–Granada a veintiuno de mayo de dos mil veinticinco.

Novena diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se persona Doña F. O. H., letrada del Colegio de Abogados de Granada, en representación de Doña A. A. C., a los efectos de poner alegaciones en contra del procedimiento de inscripción de esta base gráfica por invasión de la parcela catastral de su propiedad, provocando un conflicto de linderos y una alteración de la realidad física. Que en el año 2007 se practicó expediente en Catastro a fin de ajustar la superficie catastral con la registral y la real, por lo que la realidad física y catastral, así como la registral son plenamente coincidente sin necesidad

de alegación alguna.—Se aportan distinta documentación complementaria: plano topográfico, de la parcela de los alegantes que sirvió para su rectificación en Catastro en el año 2007; escritura de poder de F. O. H. Granada a doce de junio de dos mil veinticinco.

Décima diligencia: Para hacer constar que consultado los datos obrantes en este Registro no se localiza ninguna finca en este Registro a nombre de los señores A. C., con las características de la parcela catastral de su propiedad. Granada a dieciséis de junio de dos mil veinticinco.

Undécima diligencia: Para hacer constar que tras varios intentos se comunica al presentante las alegaciones. Granada a veintitrés de junio de dos mil veinticinco.

Décimo segunda diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se presenta el técnico Don L. G. A. I., a recoger las alegaciones a fin de ponerse de acuerdo con los alegantes para solucionar el conflicto y llegar a algún acuerdo. Granada a veintitrés de junio de dos mil veinticinco.

Décimo tercera diligencia: Para hacer constar que se ha llegado a los últimos días de vigencia del asiento de presentación sin que se haya culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, por lo que, se practica anotación preventiva del referido defecto de cabida atribuido a esta finca de dieciséis metros cuadrados a favor de A. A. A. Q. y M. J. G. G., por mitad y proindiviso, con carácter privativo, por plazo de noventa días, por imposibilidad de la Registradora prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, todo ello conforme al apartado segundo, letra d de la Resolución-circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio.—Granada a treinta de julio de dos mil veinticinco.

Décimo cuarta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha, se presenta Don S.A.R., a los efectos de solicitar informe de las gestiones e investigaciones sobre el procedimiento. Granada a ocho de septiembre de dos mil veinticinco.

Décimo quinta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se realiza informe de las comprobaciones practicadas en virtud de las alegaciones presentadas, en los siguientes términos que se comunica a Doña F. O.—Granada a doce de septiembre de 2025.

Registro de la Propiedad número cinco de Granada.

Que respecto de la pretensión de la inscripción de la georreferenciación de la finca propiedad de Don A. A. A. Q., registral 8256 de Cenes de la Vega:

Dicha finca según Registro tiene y siembre ha tenido una superficie de 237m<sup>2</sup> y linda:

Frente la calle en que sitúa; derecha finca propiedad de Don M. S. F.; izquierda [sic], finca de Doña D. G. R. y Don J. A. M.; al fondo Don J. A. M. y Don J. C.

Que según título la referencia catastral correspondiente a esta finca es: 2629723VG5122H0001XO.

Que según Catastro la parcela tiene una superficie de 39m<sup>2</sup> y linda

Fondo: J. A. C.

Izquierda: M. J. G. R.

Derecha: M. S. S.

Que según Registro, tal y como se puede observar por la izquierda linda con D. G. R. y Don J. A. M. y por el fondo Don J. A. M.

Y hoy según Catastro por la izquierda sólo linda con M. J. G. R., lo que sugiere que la base gráfica en el origen supuestamente era mayor, probablemente creciendo por el fondo, tal y como consta en el informe técnico aportado.

Hoy según informe técnico aportado la superficie real de la finca es de 221m<sup>2</sup> por lo que resulta un defecto de superficie de 16m<sup>2</sup>

Que con fecha 12 de junio de 2025 se presentan alegaciones en contra del procedimiento por invasión de finca colindante fondo, alegando que dicha parcela catastral fue rectificada en Catastro en 2007, en los términos que constan en la actualidad por lo que se supone cierta la georreferenciación catastral.

Consultado los libros del registro no ha sido posible identificar ninguna finca con las características de la finca catastral afectada.

[se inserta imagen de la que resulta la pretendida porción invadida por la representación gráfica georreferenciada aportada por los promotores]

Parcela roja, supuesta invasión de parcela amarilla.

Que comprobado el histórico de Catastro de la finca (objeto de conflicto) del año 2004 al año 2006 tenía una superficie de 2.055; en el año 2001 tenía una superficie de 2105 me [sic] y en el año 2008 tiene una superficie de 2179 m<sup>2</sup>.

Por otro lado la georreferenciación según cartografía catastral actual, de la finca invadida, según alegación presentada, arroja una superficie actual de 2202,42m<sup>2</sup> tal y como consta en el dibujo (parcela amarilla).

Por lo que según datos de Catastro a esta fecha, la finca amarilla tiene 2202,42 m<sup>2</sup> que restado a la parte roja, que es la parte que resulta invadida, según las alegaciones presentadas, que mide aproximadamente 149,02 m<sup>2</sup>, resulta una superficie de 2055 m<sup>2</sup> que es la superficie que tenía en el año 2004.

Sin embargo, según documentos aportados para justificar la alegación presentada, incluye la solicitud que se hizo en el año 2006 a la Gerencia Territorial del Catastro, a los efectos de rectificación de la georreferenciación de su finca según informe técnico, la cual resultaba según dicha solicitud de 2132,34m<sup>2</sup>, por lo que resulta un exceso de superficie de 70,08m<sup>2</sup>, respecto del informe aportado al Catastro.

Junto con la solicitud se aporta un plano sin georreferenciar del año 2007 donde consta como superficie de la parcela 2171,79m<sup>2</sup>.

Por todo ello sería necesario la medición real de la finca a los efectos de comprobar que invasión real existe, en su caso por parte de la parcela presentada por el promotor.

Por otro lado, la parcela catastral objeto de este documento, según histórico:

En el año 2003 tenía una superficie de 80m<sup>2</sup>

En el Año 2004 tenía una superficie de 44m<sup>2</sup>

En el año 2019 una superficie de 39m<sup>2</sup>,

No existe más cartografía.

Décimo sexta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se pone en contacto Doña Francisca Olea a los efectos de manifestar que sus representados están practicado las diligencias oportunas a los efectos de presentar una medición actualizada de su finca y por consiguiente que no se proceda a la inscripción de la georreferenciación de los promotores. En Granada a dieciséis de octubre de dos mil veinticinco.

Décimo séptima diligencia: Para hacer constar que con esta fecha me pongo en contacto nuevamente con la abogada Doña F. O. a los efectos de que presente la medición de la finca de sus representados, pero manifiesta que no ha sido posible terminar las mediciones por lo que ruega se prorrogue el plazo. Granada a dos de diciembre de dos mil veinticinco.

Finalización:

Diligencia: Para hacer constar que con esta fecha, llegado al último día de prórroga del asiento, procedo a la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de superficie, linderos, e incorporación al folio real correspondiente de la finca objeto de este título en virtud del informe técnico descriptivo y gráfico aportado al efecto y en virtud de las alegaciones presentadas, no habiéndose presentado las nuevas mediciones de la finca en conflicto y no teniendo criterios suficiente [sic] para determinar cuál de las dos partes tiene razón, es por lo que acuerdo

suspender la inscripción de la georreferenciación y superficie pretendida de la finca en los términos expresados, en tanto no se aclare el conflicto.

Contra este acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen Santana Santos registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Granada n.º 5 a día nueve de diciembre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. C. P., abogada, en nombre y representación de don A. A. A. Q. y doña M. J. G. G. interpuso recurso el día 26 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero. La Sra. Registradora de la Propiedad acuerda suspender la inscripción de la georreferenciación y superficie pretendida de la finca propiedad del Sr. A., al entender que hay conflicto de linderos con la finca de uno de los colindantes, en concreto de Doña A. A. C.

La citada colindante una vez le es notificada la solicitud de rectificación de la superficie de la finca de mis mandantes, se opone a la misma alegando que dicha inscripción invade la parcela catastral de su propiedad, aportando a su alegación únicamente un plano topográfico aportado en su día, en 2007, en un expediente de alteración catastral que llevó a cabo.

Segundo. Considera la parte recurrente, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, que el citado acuerdo de suspensión, objeto del presente recurso carece de motivación y fundamentación alguna.

Es necesario poner de manifiesto que, la solicitud de esta parte se presenta el 6 de mayo de 2025, y no se resuelve hasta diciembre de 2025.

A dicha solicitud además de la escritura de compraventa, se acompaña Certificado descriptivo y gráfico de la finca cuya inscripción de georreferenciación y rectificación de superficie se pretende por esta parte, de la finca 8.256 de Cenes de la Vega.

Frente a esto, la colindante que presenta alegaciones, la Sra. A.C., únicamente aporta un plano topográfico que acompañaba en su día en una alteración catastral que solicitó en 2007 cuando ni tan siquiera mis representados eran propietarios de la finca objeto de recurso que adquieren a finales de 2024.

Ante el posible conflicto de linderos e invasión de parte de la finca de la colindante que se opone a la petición de mis mandantes, se requiere en diversas ocasiones a dicha colindante para que aporte una mediación actualizada de su finca, lo que en siete meses no se lleva a cabo, tras prórrogas del asiento de presentación por parte de la Sra. Registradora de la Propiedad.

La oposición de la colindante carece, por tanto, de un mínimo de prueba, de un dictamen pericial que acredite sus alegaciones (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2025), no bastando con la cartografía catastral, sino debiendo aportarse otra representación gráfica georreferenciada alternativa (Resolución de 7 de mayo de 2025), tal y como fue requerido y se ha esperado más de seis meses para ello a la colindante.

Es de destacar igualmente por parte del Registro no se localiza ninguna finca a nombre de la Sra. A.C. con las características de la parcela catastral de su propiedad, es decir, que la única referencia es catastral al no encontrarse inscrita su finca y menos con la superficie indicada por dicha colindante.

Tercero. El art. 199.1 de la Ley Hipotecaria establece: “en los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente, según su prudente arbitrio, 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”.

Este artículo exige una decisión motivada para la denegación de la inscripción de la identidad gráfica de la finca, hecho inexistente en la calificación que se recurre, y por otro lado no indica de forma alguna que la mera oposición de quien ha acreditado ser titular registral de cualquiera de las fincas registrales colindantes ha de determinar, necesariamente, la denegación de la inscripción, criterio recogida igualmente en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016.

En igual sentido, la Resolución de 12 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, establece que la calificación debe estar motivada y fundada en criterios objetivos y razonados, y por otra parte recoge que, la mera oposición que no esté fundamentada, ni tan siquiera respaldada por un informe técnico o prueba documental, no son razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica.

De admitirse por tanto, la alegación de la colindante, tal y como está fundamentada, implicaría dar prevalencia a una mera afirmación de parte se limita a aportar una representación gráfica sin georreferenciar, en oposición a la representación gráfica de los promotores del expediente.

En este sentido, es necesario recordar que, la oposición consistente en que la inscripción de la finca de quien se opone consta la referencia catastral y que dicha referencia se corresponde con una parcela catastral que resulta invadida por la representación gráfica aportada por los promotores del expediente, no es suficiente para impedir la inscripción, pues los efectos de la constancia de la referencia catastral no equivalen a los de la inscripción gráfica catastral, tal y como se recoge en la Resolución de 5 de mayo de 2025.

La oposición del colindante meramente catastral merece una menor consideración que la de los titulares registrales, aunque se pretenda inscribir una representación gráfica alternativa a la catastral (Resoluciones de 25 de septiembre de 2024 y 22 de marzo de 2024).

Pese a todo lo anterior, y, a la documentación aportada por mis mandantes acreditativa de su petición y la falta total y absoluta de documentación acreditativa de sus alegaciones de la colindante, titular catastral de la finca colindante, la Sra. Registradora considera que existe un conflicto de linderos y procede a suspender la inscripción instada por esta parte.

Entiende esta parte que, nos encontramos ante una mera oposición de una colindante sin acreditación alguna de sus alegaciones, únicamente una alteración catastral instada en su día, no estando ni tan siquiera la finca colindante inscrita en el Registro, y, por tanto, existe una falta de motivación en el acuerdo de suspensión objeto de recurso, no motivando suficientemente las dudas o el supuesto conflicto de linderos existente, no se basa dicha Registradora en elementos objetivos y razonados, no se aporta pese a los requerimientos para ello por la parte colindante prueba documentación de sus pretensiones, no se aporta una medición actualizada y georreferenciada de su finca, lo único aportado en un plano topográfico aportado en una alteración catastral de 2007, lo que además se admite y resalta por la propia Registradora en su calificación, máxime cuando tampoco consta dicha colindante como titular registral colindante, lo que igualmente se manifiesta por la Registradora.

Frente a dicha oposición por parte de los hoy recurrentes se ha presentado toda la documentación necesaria y acreditativa de su petición siendo suficiente para llevar a cabo la inscripción solicitada.

No queda por tanto acreditada la supuesta controversia existente entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas.

En definitiva, la calificación de suspensión de la inscripción solicitada, tal y como consta redactada, ha de ser revocada por falta de motivación y concreción suficiente.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca, como en su condición de administrador representante de la mercantil vendedora, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad número cinco de Granada para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado

Solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente al Acuerdo de suspensión de la inscripción de la georreferenciación y superficie interesada de la finca 8.256 de Cenes de la Vega, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral, acordando la práctica de la inscripción en los términos interesados».

#### IV

La registradora de la Propiedad informó señalando que era cierto que a la fecha de la rectificación catastral los promotores del procedimiento no eran titulares de la finca 8.256 del Ayuntamiento de Cenes de la Vega, pero también lo era que no hubo oposición por parte de los titulares catastrales a la alteración solicitada en el año 2007; en cuanto al tiempo transcurrido para la calificación, que el asiento de presentación se prorrogó por imposibilidad de la registradora; que, consultados los Libros del Registro, la alegante era titular de la registral 739 del Ayuntamiento de Cenes de la Vega, que contaba con una cabida inscrita de 400 metros cuadrados y, finalmente, en cuanto a la falta de aportación de la georreferenciación a que se había comprometido la alegante, su ausencia no impedía apreciar dudas de identidad, pues la propia cartografía catastral implicaba la georreferenciación de la finca colindante, concluyendo que no se podía acreditar la identidad de ninguna de las representaciones gráficas aportadas (la del promotor y la catastral de la colindante que formulaba oposición), elevando el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 42.9.º, 96, 199, 319 y 326 de la Ley Hipotecaria; 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo y 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo y 19 de julio de 2016, 12 de diciembre de 2017, 10 de julio y 27 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019 y 27 de

enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de octubre y 16 de diciembre de 2021, 20 de junio, 5 de julio y 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 1 de marzo, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 10 y 15 de julio de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 de febrero y 15 de julio de 2025.

1. Es objeto de este expediente resolver acerca de la pretensión del titular de la registral 8.256 del Ayuntamiento de Cenes de la Vega de inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca y consiguiente rectificación de su descripción, pasando de una cabida inscrita de 239 metros cuadrados a la inferior de 221 metros cuadrados, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria se formularon alegaciones por la titular de una finca registral colindante y se la requiere para completar el sentido de las mismas, mediante la aportación de las coordenadas georreferenciadas de la misma para que el promotor pudiera «recortar» su propia representación gráfica para intentar, de ese modo, ajustar su propia representación gráfica al contenido de la base gráfica de la colindante, evitando de esa manera la invasión denunciada.

La registradora concluye el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y suspende la inscripción solicitada, previa práctica de la anotación preventiva por imposibilidad del registrador, según señala, el último día de vigencia del asiento de presentación, por no haber aportado la colindante la representación gráfica georreferenciada a que se había comprometido, de modo que carece de criterio suficiente para determinar cuál de las dos partes tiene razón.

La recurrente sostiene, en síntesis, que la colindante únicamente ha aportado un plano no georreferenciado que acompañaba en su día a un expediente de alteración catastral tramitado en el año 2007, y que tras sucesivas requerimientos a la colindante para que aportase las coordenadas georreferenciadas de su finca, este último extremo no se ha verificado, careciendo, en consecuencia, la colindante de un principio de prueba que acredite sus alegaciones, por lo que, tampoco la calificación está motivada y fundada en criterios objetivos y razonados.

2. Consta practicada en el procedimiento la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, en fecha 8 de septiembre de 2025, de conformidad con el contenido del párrafo d) de la regla segunda de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, a cuyo tenor, «si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada». Se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación.

Como resulta de lo expuesto, la terminación del procedimiento, en caso de calificación favorable, gozará de la prioridad del asiento de presentación inicial; en caso contrario, si el procedimiento concluye por haberse suspendido o denegado la inscripción solicitada, ello se hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada, debiendo procederse a la cancelación de la misma.

Pero todo ello, bajo la vigencia de un único asiento de presentación, el cual ha sido prorrogado por la práctica de la citada anotación preventiva por imposibilidad, sin que

sea aplicable el plazo de duración que para las anotaciones por defectos subsanables prevé el artículo 96 de la Ley Hipotecaria (60 días).

3. 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.

4. 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.

5. 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».

6. 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».

7. En el concreto caso de este expediente, fueron presentadas alegaciones por parte de la titular registral y catastral de la finca colindante, previo requerimiento efectuado a este respecto por la propia registradora, conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, conforme al cual, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

8. La colindante, en su escrito de oposición, señala que con la representación gráfica propuesta se produce una invasión de su parcela catastral, acompañando un plano no georreferenciado que aportó para la formación de expediente de alteración catastral tramitado en el año 2007, el cual, sin embargo, tampoco responde a la superficie que, en la actualidad, atribuye Catastro a la parcela con la que se correspondería la finca de la que es titular registral.

A este respecto, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan 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 de 15 de julio de 2025).

9. Siendo alternativa la base gráfica cuya inscripción se pretende, la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante (cfr. Resolución de 20 de junio de 2022, reiterada en otras posteriores).

10. 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).

11. Sin embargo, la registradora, ante el incumplimiento por la colindante de aportar la representación gráfica georreferenciada de su finca, a lo que se había comprometido, decide concluir el procedimiento y suspender la inscripción solicitada por no poder venir en conocimiento de cuál es la georreferenciación correcta de ambas fincas o, como señala en su nota, por no tener «criterios suficiente [sic] para determinar cuál de las dos partes tiene razón», habiendo llegado, según afirma, el último día de vigencia del asiento de presentación.

En cuanto al plazo para que los interesados puedan aportar, en el curso del procedimiento, documentación que se les requiera para mejor proveer, habrá que estar, por analogía, al previsto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, máxime, cuando el efecto que produce la anotación preventiva por imposibilidad del registrador es la vigencia indefinida del asiento de presentación hasta que se concluya el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificando a todos los interesados o afectados en el procedimiento.

Ha reiterado esta Dirección General (entre otras, en Resolución de 10 de julio de 2018), la inexcusable obligación del registrador de calificar los documentos presentados al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, función calificadora que necesariamente deberá desembocar o bien en la práctica de los correspondientes asientos registrales o expedición de publicidad formal, bien en la emisión de una nota de calificación en que, previa fundamentación jurídica y con expresión de los medios de subsanación, se suspenda o deniegue tal práctica o expedición (artículo 19 bis Ley Hipotecaria). Esta calificación formal garantiza los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación, así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma.

En el caso objeto de este expediente, se emite una certificación en la que se hacen constar las diligencias practicadas en el curso del procedimiento regulado en el

artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se reproduce el estudio acerca de los antecedentes catastrales de la finca objeto del procedimiento y la de la colindante y en la que se acuerda concluir el procedimiento por carecer de criterios para determinar cuál de las dos partes tiene razón en la controversia suscitada, pero sin argumentar ni fundamentar por qué no puede procederse a la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

12. Es reiteradísima doctrina de esta Dirección, como recordó la Resolución de 15 de julio de 2024, que la nota de calificación debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. La nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el registrador estima que no es posible la inscripción. Cuando la calificación sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignar los defectos en la nota, ésta exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación, y pueda con ello plantear adecuadamente un eventual recurso.

La nota de calificación adolece absolutamente de falta motivación, limitándose a suspender la inscripción por carecer de criterios para determinar cuál de los propietarios de las fincas en conflicto tiene razón, pero sin concretar qué argumentos o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca y sin siquiera citar el precepto legal que sirve de fundamento a su negativa a la inscripción solicitada.

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 27 de enero de 2020 y 25 de octubre de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

Pero esto no sucede en este caso, a la ausencia de cita de la norma o normas invocadas para fundamentar la calificación se une una absoluta falta de motivación que han producido una evidente indefensión de la recurrente, pues se ve obligada a dirigir su recurso no contra la calificación registral, sino contra la decisión de concluir el procedimiento.

Es por ello que la calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse y por ello el recurso debe estimarse.

13. Porque, habiéndose requerido a la colindante para que complete el sentido de sus alegaciones, mediante la aportación de la representación gráfica georreferenciada de su finca, para que de este modo se pueda contrastar, de modo gráfico, dónde se produce el solape o invasión y permitir que el promotor pueda «recortar» su propia base gráfica, es evidente que lo que está vedado a la registradora es inhibirse en su obligación de calificación y excusarse en el hecho de que la colindante no ha atendido el requerimiento, puesto que, en ese caso, la posibilidad de lograr una calificación favorable a la pretensión del promotor dependería exclusivamente de una actitud favorable y proactiva de la colindante.

14. No obstante, como se dijo en la Resolución de 1 de marzo de 2023, este Centro Directivo, ya «en su Resolución 1 de marzo de 2019 señaló que la resolución de un recurso ha de hacerse “atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que

está redactada la nota de calificación recurrida” y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa “pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado”.

Asimismo, ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que “la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior”.

Todo ello ha sido confirmado también por la doctrina de este Centro Directivo, por ejemplo, en su Resolución de 5 de julio de 2022 al señalar que “debe desestimarse la alegación (...) sobre la imposibilidad de dictar nueva nota de calificación cuando ha sido revocada la primera mediante resolución de la Dirección General estimatoria de un recurso contra dicha calificación”».

En este supuesto la estimación del recurso no implica que la inscripción deba realizarse, su consecuencia es que deba efectuarse una calificación que cumpla los requisitos que le son exigibles.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, debiendo dictarse una nueva nota de calificación en atención a la documentación aportada por el promotor y por la colindante que formula oposición, sin necesidad de esperar a que este último aporte la representación gráfica georreferenciada de su finca, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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.