

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13444** *Resolución de 23 de julio de 2021, 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 Madrid n.º 19, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida para una finca.*

En el recurso interpuesto por don M. A. G. M., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Antiguas Posesiones, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida para una finca.

#### Hechos

I

Mediante escrito suscrito el día 12 de noviembre de 2020, firmado digitalmente por don M. A. G. M., como administrador único de la sociedad «Antiguas Posesiones, S.L.», se solicitaba, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de la descripción de la finca registral número 4.000 del Registro de la Propiedad de Madrid número 19, en los términos que resultan del citado escrito.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, la Registradora que suscribe deniega su inscripción, lo que se notifica al presentante:

Hechos:

Con fecha doce de noviembre de dos mil veinte, se presentó bajo la entrada número 2020/6002, asiento 1267 del diario 107, escrito suscrito en Madrid, el doce de noviembre de dos mil veinte, firmado digitalmente por don M. A. G. M., como Administrador Único de la sociedad «Antiguas Posesiones S.L.», en el que solicita, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de la descripción de la finca registral número 4000 del archivo común –CRU 28053000388391–, en los términos que resultan del citado escrito. A dicha presentación telemática se adjuntaron dos archivos. El primero era una certificación expedida en Madrid, el 8 de noviembre de 2020, por don R. F. C., Arquitecto Técnico colegiado con el n.º (...) del Colegio de Arquitectos Técnicos de Madrid, en el que se describe una finca, manifiesta que la misma no tiene asignada referencia catastral alguna y hace constar que a dicha finca le corresponde la representación gráfica alternativa identificada en un archivo GML, que es el segundo archivo que se adjunta. No se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica y según el informe que se adjunta se dice que no tiene asignada referencia catastral alguna.

La descripción que constaba en el referido certificado era la siguiente: «Urbana. Parcela de terreno ubicado en la calle (...), en la localidad de Madrid, con una superficie de 3.953,71 metros cuadrados, que linda Noroeste en línea recta quebrada de tres

tramos que miden de este a oeste respectivamente 2,13 metros, 116,87 metros y 10,97 metros con carril de salida de (...); al Suroeste en línea recta de 143,52 metros con la calle (...); al Sur en línea recta de 11,65 metros con espacio destinado a viario público y al Oeste en línea recta quebrada de cuatro tramos que de norte a sur miden respectivamente 6,10 metros, 9,48 metros, 33,36 metros y 9,22 metros con parcela destinada a zona de seguridad del ferrocarril propiedad de Adif”.

La descripción de la finca registral número 4000 del archivo común –CRU 28053000388391–, inscrita a favor de la sociedad Antiguas Posesiones S.L., dice así: “Rústica. Mitad indivisa de una tierra en término de (...), de caber dos fanegas y seis celemines, equivalentes a una hectárea y sesenta y un áreas, que Linda: a Mediodía, tierra de L. A.; Poniente, (...); Saliente, con el que baja del olivar de doña B. D.; y Norte, herederos de don S. O.”.

Con fecha dos de diciembre de dos mil veinte se inició la tramitación del procedimiento a que se refiere el artículo 199 Ley Hipotecaria, se procedió a notificar a los colindantes y a la remisión al Boletín Oficial del Estado del edicto correspondiente, que fue objeto de publicación el día diez de enero de dos mil veintiuno. Se recibieron alegaciones por parte de los colindantes, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias –ADIF–, que hizo constar que se invadían terrenos de dominio público, concretamente una superficie de 275,75 metros cuadrados, que forman parte de la finca registral número 53.184; y por parte del Ayuntamiento de Madrid, que se opuso formalmente a la rectificación de la descripción de la finca toda vez que atañe claramente a intereses municipales, al afectar de manera manifiesta a una parcela de titularidad municipal, registral 10.718 del archivo común.

Por otra parte, consultada la aplicación registral relativa a bases gráficas, se observó que, bajo la parcela descrita en la solicitud y certificación presentadas, existe un ramal subterráneo que desemboca en (...), que atraviesa la parcela de oeste a este y que implica la ocupación de parte del subsuelo de la parcela por dicha vía.

Con fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno, la Registradora que suscribe denegó la inscripción de la referida rectificación de la descripción de la finca y la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca al existir dudas sobre la identidad de la finca, derivadas en primer lugar de las diferencias de superficie –de 16.100 m<sup>2</sup> que constan en la inscripción registral a 3.953,71 m<sup>2</sup> que resultan de la Representación Gráfica Georreferencia Alternativa aportada– y por las variaciones de sus linderos, que pasan a ser viarios o dominio público, pudiendo existir operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han accedido al Registro, debiendo ser justificada la disminución de cabida pues, de no ser así, se corre el peligro de desinmatriculación. Y, en segundo lugar, por invasión de fincas colindantes, según resulta de las alegaciones recibidas, en las que, tanto ADIF, como el Ayuntamiento de Madrid, manifiestan su oposición a la rectificación y delimitación de la finca registral 4000 del archivo común, en los términos solicitados, por invadir terrenos de dominio público.

Con fecha 2 de marzo de 2021 ha tenido entrada en el Registro bajo el número 1713/2021, instancia de rectificación y complemento firmada electrónicamente el 1 de marzo de 2021, en la que el promotor del expediente manifiesta que cometió el error involuntario de no hacer constar que la finca lindaba con propiedades de ADIF y del Ayuntamiento de Madrid y que la finca 4000 del archivo común es el resto, tras expropiaciones y segregaciones no inscritas, siendo la superficie real de dicho resto la de 2690,92 metros cuadrados, describiendo de nuevo la finca, incluido el subsuelo y aportando un nuevo GML con base en un nuevo certificado técnico de 1 de marzo de 2021 que igualmente se acompaña, así como otro GML del ramal subterráneo que desemboca en (...) a los únicos efectos de su perfecta definición gráfica, solicitando la inscripción de la porción de resto y su representación gráfica, siendo [sic] su descripción literal la siguiente:

“Urbana. Resto de suelo. Parcela de terreno ubicado en la calle (...) en la localidad de Madrid, con una superficie de 2690,92 metros cuadrados, que linda al Sureste en

línea recta de 47,89 metros con finca del Ayuntamiento de Madrid, registral 10.718 del archivo común y en línea recta de dos tramos de 17,80 metros y 65,39 metros con la calle (...); Noroeste en línea recta quebrada de tres tramos que miden de este a oeste de 2.10 metros. 39,64 metros y 77,19 metros con canil de salida de (...), que es parte de esta finca, expropiada y cuya expropiación no consta inscrita; al Suroeste, en tramos curvos que miden de norte a sur de 1,31 metros, 1,88 metros. 0,99 metros, 2,25 metros. 2,40 metros, 2,47 metros, 2,50 metros, 1,84 metros y en tramo recto de 2,69 metros con finca de ADIF, registral 53.184; al Oeste en línea recta de 5,61 metros con parcela destinada a zona de seguridad del ferrocarril propiedad de ADIF.”

Con fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, se remitieron nuevas notificaciones, a Administrador de infraestructuras Ferroviarias –ADIF– y al Ayuntamiento de Madrid, como posibles propietarios colindantes afectados. ADIF, remitió escrito con fecha 31 de marzo de 2021, alegando que la finca objeto de rectificación no está respaldada actualmente por Catastro y que la representación gráfica y lista de coordenadas de los vértices de la finca registral 4000 no es inscribible por invadir terrenos de dominio público, concretamente una superficie de 6,94 metros cuadrados, que forman parte de la finca registral número 53.184.

En virtud de lo expuesto, deniego la rectificación solicitada en la nueva instancia presentada de rectificación y complemento, así como la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que no está catastrada, por invasión de finca colindante, según resulta de la alegación recibida por ADIF, que manifiesta su oposición a la rectificación y delimitación de la finca registral 4000 del archivo común en los términos solicitados, por invadir terrenos de dominio público, según la alegación presentada y relacionada en los hechos y fundamentada con la documentación aportada. No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199.1 apartado quinto de la Ley Hipotecaria, el promotor del expediente podrá instar el deslinde conforme a lo dispuesto en el artículo 200 del mismo texto legal, 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.

#### Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 199, 200 y 206 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5-12-2018 y 12-6-2019, y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30-10-2020.

No se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, constando en el informe que se adjunta que la finca no tiene asignada referencia catastral alguna, por ello no ha sido posible obtener certificación catastral, ni la validación catastral positiva de la representación gráfica alternativa prevista únicamente como excepción en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria –Administraciones Públicas–. Si bien, el artículo 199. 2 de la Ley Hipotecaria contempla la aportación de la representación gráfica alternativa, parece que se limita al supuesto de que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la misma. Dicho precepto regula el expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, por lo que se considera necesario aportar dicha certificación.

La rectificación de la descripción de la finca y la incorporación de la representación gráfica exigen como presupuesto necesario que no se alberguen dudas sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público –artículo 9.b) apartado 5 y 199 de la Ley Hipotecaria–.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en el apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca

completando la descripción literaria expresándose las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Para efectuar esa incorporación son de aplicación los requisitos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. Tal y como dispone el artículo 9.b) “la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la alta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión de dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”. Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria –cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras–.

El artículo 199.1 apartados 4 y 5 dispone: “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”.

La precedente calificación podrá (...)

Madrid, 12 de mayo de 2021 La registradora (firma ilegible) Fdo: María Belén Andújar Arias.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. G. M., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Antiguas Posesiones, S.L.», interpuso recurso el día 31 de mayo de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos:

1. Con fecha 2 de marzo de 2021, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid, bajo el número 1713/2021, instancia de rectificación y complemento firmada electrónicamente, el 1 de marzo de 2021, solicitando la inscripción de la porción del resto en los términos expresados en dicha instancia y su representación gráfica tal y como resulta del archivo GML que se acompañó en soporte informático a la presente instancia.

2. Con fecha 12 de mayo de 2021, notificado el 13 de mayo de 2021, se procede a calificar negativamente el citado documento expresado, con base en los hechos y fundamentos de Derecho citados en la nota de calificación, siendo únicamente objeto de este recurso el siguiente fundamento de Derecho que se transcribe:

1. “No se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, constando en el Informe que se apunta que la finca no tiene asignada referencia catastral alguna, por ello no ha sido posible obtener certificación catastral, ni la validación catastral positiva de la representación gráfica alternativa prevista únicamente como excepción en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria Administraciones Públicas—. Si bien, el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria contempla la aportación de la representación gráfica alternativa, parece que se limita al supuesto de que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la misma. Dicho precepto regula el expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, por lo que se considera necesario aportar dicha certificación.”

3. El recurrente no está de acuerdo con los extremos de la calificación transcritos y ello con base en los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

Primero. La Registradora de la Propiedad expone como defecto la falta de aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica. El artículo 9.b de la Ley Hipotecaria en su párrafo tercero, establece:

“...Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la Ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.”

Así el art. 10.3.a) de la Ley Hipotecaria en consonancia con lo anterior, dice:

“3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.”

Por tanto, tales preceptos junto con el art. 199 LH por remisión al art. 10.3 LH, contemplan expresamente la posibilidad de acceder al Registro de la Propiedad con una rectificación de descripción aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral. En tal sentido las resoluciones de 6 de abril de 2017, 22 de febrero de 2018 y 16 de julio de 2020 de la DGSJFP (BOE de 5 de agosto), y concretamente ésta última en su fundamento de derecho 6, dice:

“6. Por último, cabe destacar la existencia de una anterior nota de calificación en la que se señaló como único defecto la falta de aportación de representación gráfica catastral (sin referencia alguna a dudas de identidad). Aun cuando esta calificación no fue recurrida, procede recordar que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado reiteradamente (cfr. Resoluciones 6 de abril de 2017 y 6 de febrero de 2018) que ‘aunque no cabe duda que lo deseable es lograr el objetivo de la coordinación gráfica con el Catastro, de la dicción de los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria resulta claramente que puede acceder al Registro una rectificación de descripción de la finca por cualquiera de los procedimientos regulados en tales preceptos aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral (...) A pesar de esta previsión, la Ley Hipotecaria admite expresamente en los artículos 9.b) y 10 que accedan



al Registro representaciones gráficas alternativas en los siguientes supuestos: a) procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa, y b) cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos. Para lograr la coordinación, dispone el artículo 10 que 'el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda. De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral'.

Por tanto, aunque las previsiones legales tienen como objetivo que todo documento pueda llegar al Registro con una representación gráfica catastral y así se alcance la coordinación gráfica, también se prevé la posibilidad de que esta coordinación se alcance con posterioridad a la inscripción de la operación correspondiente. En definitiva, salvo los supuestos de inmatriculación de fincas, no es defecto que impida la inscripción la aportación de una representación gráfica alternativa al contemplarse expresamente tal posibilidad en la legislación hipotecaria según se ha expuesto en las anteriores consideraciones."

Dado que todos los documentos expresados constan del Registro de la Propiedad número 19 de Madrid y fueron presentados electrónicamente, se solicita al mismo su aportación a este recurso conforme al art. 28.2 de la Ley 39/2015.

Por ello, solicita: Que sea estimado el recurso y revocada la nota calificación indicada en cuanto a dicho extremo.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 11 de junio de 2021, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de diciembre de 2020.

1. Tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y tras diversas vicisitudes que constan reseñadas en los antecedentes de hecho, la registradora deniega finalmente la inscripción de la rectificación descriptiva y georreferenciación pretendida «por invasión de finca colindante, según resulta de la alegación recibida por ADIF, que manifiesta su oposición a la rectificación y delimitación de la finca registral 4000 del archivo común (...), por invadir terrenos de dominio público, según la alegación presentada y relacionada en los hechos y fundamentada con la documentación aportada».

Entre los fundamentos de Derecho de la nota de calificación se incluye el siguiente párrafo, que se transcribe de nuevo por ser el único extremo objeto del recurso: «No se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, constando en el informe que se adjunta que la finca no tiene asignada referencia catastral alguna, por ello no ha sido posible obtener certificación catastral, ni la validación catastral positiva de la representación gráfica alternativa prevista únicamente como excepción en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria –Administraciones Públicas–. Si bien, el artículo 199. 2 de la Ley Hipotecaria contempla la aportación de la representación gráfica alternativa, parece que

se limita al supuesto de que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la misma. Dicho precepto regula el expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, por lo que se considera necesario aportar dicha certificación».

El promotor del expediente, y ahora recurrente, limita su recurso exclusivamente al fundamento jurídico que se acaba de transcribir, alegando que los artículos 10 y 199 de la Ley Hipotecaria «contemplan expresamente la posibilidad de acceder al Registro de la Propiedad con una rectificación de descripción aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral» e invoca las Resoluciones de 6 de abril de 2017, 22 de febrero de 2018 y 16 de julio de 2020.

La registradora en su informe aclara que sí que está admitida la posibilidad de inscribir una representación gráfica alternativa, pero que el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria exige que vaya acompañada de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y que «la carencia de certificación catastral está únicamente contemplada en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y en el apartado duodécimo de la resolución conjunta Catastro-Registro para bienes de dominio público».

2. En el presente caso, la única cuestión que se plantea como objeto de recurso es la de si cuando para un finca registral no existe referencia catastral ni certificación catastral descriptiva y gráfica de ningún tipo (ni coincidente ni no coincidente con la finca), es o no posible aportar, para tramitar el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, una georreferenciación alternativa sin acompañar la –inexistente y por tanto imposible de aportar– certificación catastral descriptiva y gráfica.

A este respecto, debemos recordar que el citado apartado segundo del artículo 199 comienza diciendo lo siguiente: «cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa».

Como regla general, todo el territorio está catastrado y compartimentado en inmuebles catastrales, cada uno con su propia referencia catastral, con su propia superficie y geometría, y por tanto, con posibilidad de obtener la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica donde consten tales extremos.

Pero excepcionalmente, y por diversas razones que no procede ahora analizar, hay ciertas porciones de la superficie terrestre, como ocurre en el caso que nos ocupa en el presente recurso, que no tienen asignada geometría ni referencia catastral propias y, por lo tanto, respecto de ellas no es posible obtener su correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Por tanto, en casos como este, el requisito legal de, conforme al artículo 199.2, «aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa» resulta de imposible cumplimiento en cuanto a su primer inciso relativo a la aportación de la inexistente certificación catastral.

La Resolución de este Centro Directivo de 18 de diciembre de 2020 dijo que «esta Dirección General, para un supuesto de inmatriculación, ya señaló, en resolución de 22 de septiembre de 2017 que “en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral” siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa».

Y dicha doctrina es también aplicable a casos como el presente en el que no se trata de inmatricular una finca (supuesto en el que la regla general de la ley, expresada en los artículos 203 y 205, exige hacerlo en términos coincidentes con la certificación catastral que ha de aportarse, salvo excepciones motivadas), sino de georreferenciar una finca ya inmatriculada (supuesto en el que la ley claramente admite indistintamente tanto la representación gráfica catastral como la alternativa).

En definitiva, la expresión legal que dice «cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá

aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa» debe ser interpretada como si dijera «cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no existe o no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, si ésta existiera, una representación gráfica georreferenciada alternativa».

Por tanto, el recurso ha de ser estimado y revocado el concreto párrafo objeto y único del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el referido párrafo de la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 23 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.