

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13429 *Resolución de 21 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 interina de Tomelloso, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por don J. B. V. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Tomelloso, doña Beatriz Moreno Sanz, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha 16 de diciembre de 2020, con firma legitimada notarialmente, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 21.185 del término de Socuéllamos.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Tomelloso, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por doña Beatriz Moreno Sanz, registradora de la Propiedad Interina de Tomelloso, Provincia de Ciudad Real, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 6894/2020 iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro del documento que se dirá en virtud de solicitud de inscripción de la coordinación entre Catastro y el Registro de la Propiedad sobre finca que se dirá, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En el ejercicio de calificación registral sobre la legalidad del documento presentado resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, instancia suscrita en Tomelloso, con fecha 16 de diciembre de 2.020, que fue presentado el día 16 de diciembre de 2.020, generando el asiento 1.336 del Diario 80 de operaciones, calificado dentro del plazo reglamentario de 15 días; sobre el que se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

1.º Presentada la referida instancia el día 16 de Diciembre de 2.020, bajo el Asiento 1.336 del Diario 80, con firma legitimada ante don Eduardo José Martínez García, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Tomelloso, en la que se solicita la rectificación de la descripción de la finca objeto en cuanto a los linderos y que se coordine gráficamente la referida finca con Catastro, adaptándola a la resultante de la representación geográfica georreferenciada de la finca registral 21.815 de Socuéllamos, todo conforme a la certificación catastral que se acompaña, solicitando su coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad, sobre dicha finca, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acompañando Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de dicha finca; sin que en la citada instancia conste la descripción de la finca con la rectificación solicitada, remitiéndose a la certificación catastral.

2.º Con fecha 11 de enero de dos mil veintiuno, se da inicio a la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 21.815 de Socuéllamos, necesaria para la inscripción de la rectificación de cabida y la modificación de sus linderos, para seguidamente proceder a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

3.º Como consecuencia de inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se procedió a comunicar a todos los linderos catastrales y registrales, es decir, a: doña M. P. C. M., don A. D. M. D. y don S. R. M.

Posteriormente y dentro de los plazos convenidos, se presenta el siguiente escrito:

“Han comparecido doña M. P. C. M., mayor de edad, con DNI número (...) y domicilio en (...), don J. C. N., mayor de edad, con DNI (...) y domicilio en (...), don J. M. M. M., mayor de edad, con DNI número y domicilio en (...), don J. F. F. S., mayor de edad, con DNI (...) y domicilio en (...). don A. C. S., mayor de edad, con DNI (...) y domicilio en (...). don S. J. C. D., mayor de edad, con DNI número (...) y domicilio (...). don V. J. M., mayor de edad, con N.I.F. (...), domiciliado en la calle (...); don R. D. A. D. C., mayor de edad, con DNI (...) y domicilio en calle (...). y don S. R. M., con N.I.F. (...), domiciliado en la calle (...), para realizar las siguientes alegaciones:

Ante el Registro de la Propiedad comparecen y como mejor proceda exponen:

1. Que se dado traslado a don A. D. M. D. de escrito relativo al expediente de referencia, al tener la consideración de lindero de la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir.

2. Que, efectivamente, el Sr. M. D. es propietario de la finca referenciada, si bien, la misma no es colindante con la del promotor del presente expediente, don J. B. V. C., ya la finca del Sr. M. es colindante con una finca propiedad de todos los que suscriben, por lo que deberían haber sido igualmente emplazadas para que realizasen las oportunas alegaciones y comparecieran ante el presente registro.

Los comparecientes son propietarios de finca colindante, en su cuota correspondiente, en virtud de escrituras de compraventa otorgadas en fechas 14 de julio de 2007 y 7 de marzo de 2013 ante la notario doña M. Luisa Sánchez Tembleque Zarandona bajo los números 1.227 y 273 de su protocolo.

Los datos registrales de la finca son: tomo 2.794, libro 522, folio 188, finca 43189.

Se acompañan como documentos n.º 1 y 2 copia de las citadas escrituras de compraventa.

3. Que, desde este momento, mostramos nuestra disconformidad con la inscripción pretendida, dado que la misma no se adapta a la realidad, como tampoco lo es la representación gráfica que aparece en la Base Gráfica Registral que aparece como provisional, por lo que la misma no deberá ser inscrita como tal en este registro, y ello en base a las siguientes

Alegaciones:

Primera. Que don J. B. V. C. adquirió la finca cuya representación se pretende inscribir en fecha 10 de septiembre de 2015, teniendo la misma una extensión superficial de unos quinientos metros cuadrados aproximadamente, tal y como consta en las inscripciones primera y segunda de la citada finca, si bien, en la inscripción tercera, el Sr. V. inscribió, sin citación de colindantes, y por tanto sin pudiera existir posibilidad de oposición ni alegación, un exceso de cabida de cincuenta y cuatro metros –lo que supone más de un 10 % de la extensión de la finca–, apareciendo, por tanto, la finca en este Registro con una superficie de quinientos cincuenta y cuatro metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados, cuando, como hemos citado, la superficie original de la finca adquirida era de quinientos metros aproximadamente, es decir, que podría ser incluso inferior, como más adelante veremos.

Este indebido exceso de cabida fue el origen de una representación gráfica provisional igualmente incorrecta, si bien, ahora se pretende legitimar la misma e inscribirla con de forma definitiva.

El fin pretendido por el Sr. V. con lo anterior, es anexionar a su propiedad una franja de terreno que no lo es, alterando la superficie y linderos de su finca en beneficio propio y en perjuicio de los colindantes.

Se acompaña como documento n.º 3 certificado emitido por este Registro respecto de la finca del solicitante.

Segunda. Como podemos comprobar, el Sr. V. pretende que inscribir y que se le reconozca como propia, accediendo así mismo a la protección registral que confiere la inscripción, una finca cuya representación gráfica es, prácticamente, un cuadrado perfecto y cuyo lindero derecho es la finca de don A. D. M. S., con referencia catastral n.º 8383436WJ148850001FG, si bien, ni el lindero es correcto ni la identificación gráfica pretendida se adapta a la realidad.

Como podemos comprobar del certificado catastral descriptivo y gráfico obtenido de Archivo Histórico Provincial de Ciudad Real, y que evidentemente es de fecha muy anterior a la compra e inscripción de la finca por su actual titular, la finca contaba con 466 metros cuadrados, constando inscritos ahora más de 554 metros cuadrados. Y su representación gráfica difiere ostensiblemente de la que se pretende inscribir. Podemos apreciar la existencia de un claro tacón que ahora ha desaparecido, haciendo la finca totalmente cuadrada en perjuicio de la colindante.

Así mismo, si vemos la representación gráfica de la finca antigua donde actualmente se ubica la que es propiedad de los que suscriben, se puede apreciar el mismo tacón y la inexistencia de la finca perfectamente cuadrada hoy propiedad del Sr. V.

Se acompañan como documentos n.º 4 y 5 las certificaciones extraídas del Archivo Histórico Provincial de Ciudad Real y como documentos n.º 6 y 7 otros dos planos catastrales antiguos donde aparecen las fincas.

Como podemos comprobar en todas las representaciones gráficas de la finca, anteriores a la compra por parte del Sr. C., la forma y extensión de la finca dista mucho de la que ahora se pretende inscribir.

Tercera. En la finca propiedad de los que suscriben en el año 2011 se realizó una piscina, contando para ello con todos los permisos necesarios.

Se acompaña como documento n.º 8 copia de la licencia municipal para la realización de la misma.

Para la realización de la obra y su posterior aprobación, hubo que realizar el preceptivo proyecto, habiendo sido realizado el mismo por el Ingeniero Industrial don J. S. C. A. El citado proyecto, que fue debidamente visado, e inspeccionado por los Técnicos Municipales, se incluía plano de situación de la finca donde se iba a realizar la construcción de la piscina, plano de emplazamiento, plano de instalaciones,... Se acompañan como documentos n.º 9 a 12 copia de los citados planos.

Como podemos comprobar en los planos realizados, existe una franja de terreno entre la finca de don A. D. M. S., con referencia catastral n.º 8383436WJ148850001FG, y la del promotor del expediente, siendo esta franja de terreno la que pretende anexionar a su finca, inscribiendo una representación gráfica que omita la misma y la incluya en su propiedad.

Cuarta. Dados los problemas existentes respecto de la franja de terreno citada desde que el Sr. C. adquiera su finca, se tuvo que realizar un acta de presencia por la Notaría María Luisa Sánchez Tembleque Zarandona en fecha 22 de enero de 2010 y bajo en número 63 de su protocolo.

En la citada acta de presencia, cuya copia se acompaña como documento n.º 13, se puede comprobar, sin lugar a dudas, que existe una puerta abierta en la propiedad de los que suscriben, en la zona de la piscina, y desde la que se accede a la franja de terreno existente entre la finca del don A. D. M. S. y la propiedad del Sr. V. Es evidente que si esa puerta, que aún existe, se puso fue para acceder de una parte u otra de nuestra propiedad, no teniendo sentido ninguno que se abriera una puerta para acceder a la

finca del Sr. C. o para que éste pudiera acceder a una piscina que no es suya. Además, la puerta lleva abierta desde mucho antes de que el Sr. C. adquiriera la propiedad.

Al margen de lo anterior, en las fotografías se puede apreciar como al fondo de la franja de terreno existe ese tacón que la nueva representación gráfica ya no existe.

Así mismo, tanto las fotografías del acta notarial, como en los planos realizados para la construcción de la piscina, se puede apreciar que la parte superior de la finca del Sr. C. no es totalmente recta como se pretende inscribir.

Es evidente, que la mera existencia de la puerta abierta acredita la titularidad o derecho sobre la franja de terreno a la que se accede. Franja que es la que se pretende inscribir como parte de la finca del Sr. V.

Quinta. Que el Sr. V. en base al exceso de cabida inscrito –sin citación de colindantes– se inició primero procedimiento penal, denunciando la usurpación de la franja de terreno cuya representación ahora se pretende inscribir, siendo sobreseído el procedimiento. Posteriormente, se inició un procedimiento civil en el que se reclamaba como propia la franja de terreno. Evidentemente, y como no podía ser de otra manera, la demanda fue desestimada tanto en primera instancia como en segunda instancia.

Es decir, que, hasta la fecha, el Sr. V. C. no podido acreditar en sede judicial la propiedad de la franja de terrenos que ahora pretende inscribir ante este registro.

Se acompañan como documentos n.º 14 y 15 las sentencias dictadas.

Sexta. Por lo anterior, podemos comprobar que el Sr. C. ha intentado sin éxito que apareciera como de su propiedad la franja de terreno citada y hacer totalmente cuadrada su propiedad, tanto ante la jurisdicción penal como civil, y al no haberlo logrado, lo está tratando de hacer ante este registro, tal y como ya hizo en su día de forma indebida con el exceso de cabida, para una vez inscrita la representación gráfica, amparado en la protección que le inscripción registral le pudiera otorgar, reivindicar nuevamente como propia la zona de nuestra propiedad que no le corresponde y de la que no es titular, motivo por el cual, la inscripción gráfica interesada debe ser desestimada no procediendo a su inscripción.

Por todo lo expuesto,

Solicitamos al [sic] Sra. registradora del Registro de la Propiedad de Tomelloso: Que tenga por presentado este escrito, lo admita, junto con los documentos que se acompañan, y en su virtud, tenga por efectuadas las presentes alegaciones en nuestra condición de propietarios colindantes, y tras los trámites oportunos, se dicte resolución que con estimación de las presentes alegaciones deniegue la inscripción de la representación gráfica interesada por don J. B. V. C. tiene el tenor literal siguiente: “En Socuellamos, a 18 de febrero de 2021” [sic] y la de don S. R. M. tiene el tenor literal siguiente: “Que he recibido comunicación, procedente del Registro de la Propiedad de Tomelloso, referida a expediente iniciado a instancia de D. J. B. V. C. sobre finca registral 21815 con referencia catastral 8383404WJ1488S0001FG. Expediente que pretende modificar los linderos y las coordenadas de los vértices de dicha finca.

4. Que soy propietario de la finca registral numero 43552 inscrita al tomo 2828, libro 530, folio 37 de ese Registro de la Propiedad de Tomelloso.

5. Que mi finca urbana, también identificada con la referencia catastral 383405WJ1488S0001MG, posee según datos catastrales:

Superficie de suelo 385 m² y superficie construida 380 m².

Sus coordenadas georreferenciadas son: (...)

6. Que en cuanto que la modificación de linderos y coordenadas de vértices que pretende D. J. B. V. C. afecte a mi finca, antes identificada y descrita, me opongo a tal modificación.

7. Adjunto certificación descriptiva y gráfica de mi parcela catastral además de los datos expuestos en el cuerpo del presente escrito. Por todo cuanto antecede: solicito: que se dé por presentado, en tiempo y forma, el presente escrito y sean consideradas

las manifestaciones expuestas en el mismo a efectos del trámite que me ha sido notificado.”

Lo que hago constar a los efectos oportunos, en Tomelloso.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en las mismas, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 de su reglamento, para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas, como consecuencia de lo expuesto en los hechos, en el caso aquí contemplado, debe tenerse en consideración:

Artículo 199 Ley Hipotecaria.

“1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El registrador solo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado

coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.”

Por tanto, por lo que se refleja de la documentación aportada, y de las alegaciones y oposición al expediente presentadas, a la vista de la oposición de los titulares registrales de varias fincas colindantes, por manifestar que la superficie catastral de la finca objeto no es coincidente con la realidad física del solar o parcela de terreno urbano, debiendo coincidir exactamente con las medidas reales de la parcela para que no haya invasión de las parcelas colindantes, se da por concluso el procedimiento anteriormente expresado en base al artículo 199 de la L.H., sobre la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 21.815 del término municipal de Socuéllamos, referente a la rectificación de cabida y modificación de linderos de la misma.

Defecto con carácter insubsanable, no cabe solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

En su virtud:

Acuerdo

Denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 21.815 de Socuéllamos, referente a la modificación de linderos de la misma a que se refiere el documento presentado e inscripción de la coordinación gráfica de la finca con el Catastro, por la concurrencia de los defectos anteriormente advertidos.

Por tanto, por lo que se refleja de la documentación aportada, y de las alegaciones y oposición al expediente presentadas, se da por concluso el procedimiento anteriormente expresado en base al artículo 199 de la L.H., sobre la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 21.815 de Socuéllamos, referente a modificación de linderos de la misma y la coordinación gráfica con el catastro.

Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

No cabe, dado el carácter de insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del registrador podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Moreno Sanz registrador/a de Registro Propiedad de Tomelloso (interinidad) a día tres de abril del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. B. V. C., interpuso recurso el día 10 de mayo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Expone:

Primero. (...).

Tercero. Que como datos de hecho relevantes en el presente procedimiento se significan los siguientes:

a) La finca cuya representación gráfica pretende inscribirse, esto es, la finca registral n.º 21.815 de Socuélamos consta inscrita con una superficie de 554,56 m², además de reflejar la propia inscripción la referencia catastral 8383404WJ148880001FG (...).

b) La representación gráfica catastral es la correspondiente a la parcela catastral 8383404WJ148880001FG, con una superficie de 554 m². Nos remitimos a la certificación catastral obrante en el expediente, no obstante, adjuntamos consulta obtenida de la base de datos de Catastro el día 15-12-2020 (...).

Cuarto. Que entendiendo esta parte que dicha nota de calificación no es ajustada a derecho y perjudica sus derechos legítimos, dicho sea en estrictos términos de defensa, mediante el presente escrito y conforme al artículo 66 y artículo 199 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, se viene a interponer recurso gubernativo contra la Nota de Calificación de fecha 3 de Abril de 2021 emitida por la registradora interina del Registro de la Propiedad de Tomelloso, todo ello en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. Ausencia de juicio de identidad de la registradora conforme se exige para la resolución del procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Efectivamente, en la nota de calificación recurrida se observa que el único defecto que hace mención la Sra. registradora para proceder a la denegación de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca del presente expediente es el siguiente:

“... a la vista de la oposición de los titulares registrales de varias fincas colindantes, por manifestar que la superficie catastral de la finca objeto no es coincidente con la realidad física del solar o parcela de terreno urbano, debiendo coincidir exactamente con las medidas reales de la parcela para que no haya invasión de las parcelas colindantes, se da por concluso el procedimiento anteriormente expresado en base al artículo 199 de la L.H....”

Pues bien, y sin perjuicio de lo que más adelante se expondrá, el artículo 9, apartado b) de la Ley Hipotecaria contempla la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Así de esta manera, y siguiendo al artículo 199 LH, el titular registral del dominio o de cualquier otro derecho real sobre la 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 (Resoluciones DGRN 5-7-2018; 5-12-2018; 19-6-2019 y 30-9-2020, entre otras).

De igual manera, y conforme al procedimiento referido, la competencia del registrador no alcanza a la apreciación de cuál sea la realidad física actual de la finca o el destino de la misma, sino debe ceñirse a la representación gráfica catastral aportada,

la cual goza de presunción de veracidad (artículo 3 de la Ley de Catastro) (Resolución DGRN 30-9-2020).

En definitiva, la competencia del registrador se concreta en calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que puedan referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en 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 (artículos 9, 199 y 201 LH) (Resolución DGRN por todas la de 30-9-2020).

Así las cosas y entrando en la exégesis del fundamento jurídico alegado, éste interesado no logra distinguir con un mínimo de nitidez, la razón, motivo o dudas en la identidad de la finca por las cuales la Sra. registradora en su calificación procede a denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada, dado que a la vista incluso de las alegaciones formuladas por los colindantes, no se encuentra obstáculo para negar la existencia de correspondencia entre la finca registral y la referencia catastral aportada.

A saber:

I. Como bien dice la Resolución de la DGRN de 5-12-2018 en su fundamento 5.º: "... 5. Es consolidada la doctrina de este centro directivo acerca de que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados...".

Así, en la nota de calificación que hoy se recurre, se echa en falta esa motivación y fundamento en criterios objetivos y razonados, dado que la Sra. registradora realiza meras referencias genéricas a la oposición realizada por los colindantes sin más, en cuyos escritos por un lado, el titular de la finca registral 43.552 se limita a transcribir exactamente las coordenadas y datos que aparecen en la base de datos de Catastro para su finca, lo cual es compatible y congruente con la representación gráfica catastral aportada por este interesado sin darse invasión alguna entre fincas, y por cuanto respecta al otro colindante, no observamos que de sus alegaciones se infiera la destrucción de la presunción de veracidad de la representación gráfica aportada mediante el certificado correspondiente (artículo 3.3 R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), y decimos infiera, porque en la nota de calificación no observamos que se realice un análisis detenido de las mismas y su trascendencia o no para el presente procedimiento, se limita a realizar una justificación de la denegación en la mera oposición de los colindantes.

Dicho con todos los respetos, entendemos que la nota de calificación que es objeto de recurso adolece del juicio de identidad propiamente dicho, el cual es exigible al registrador para este y otros tantos procedimientos hipotecarios, la no realización del juicio de identidad puede dar a resoluciones y conclusiones arbitrarias o discrecionales como bien señalaba la Resolución más arriba citada.

Así, en la propia Resolución de esa dirección de 5-7-2018 referida, en su fundamento de derecho 2.º: "... es doctrina de este centro directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. art. 19.bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). 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 se [sic] 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 resolución del recurso...” (también se cita en la Resolución DGRN 12-2-2016).

“... También ha mantenido esta dirección general (*vid.* la resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de resoluciones de esta dirección general), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y los mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma...”

Entendemos que lo señalado en las anteriores resoluciones se da en la nota de calificación, dado que en el fundamento de derecho segundo se transcribe de forma literal e íntegra el artículo 199 LH, sin justificar en este caso qué interpretación del mismo ha de efectuarse y, por otro lado, se acusa la ausencia de ese “desarrollo necesario” que marca la doctrina de esa dirección general para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos advertidos, así a modo de ejemplo, basta con contrastar las alegaciones del colindante titular de la registral 43.552 en las que reproduce exactamente las coordenadas catastrales de su finca perfectamente compatibles con la representación gráfica aportada por este interesado. y en el defecto de la nota la registradora expresa sin reparo alguno que dicha alegación muestra que la superficie catastral de la finca no es coincidente con la realidad física del solar, esto constituye una prueba inequívoca de esa falta de emisión de ese juicio de identidad a la que estaba obligada y se ha obviado.

II. A mayor abundamiento y como prueba de esa ausencia del juicio de identidad aquí alegado, es hecho innegable que en ninguna parte de la nota de calificación aparece un mínimo análisis de la representación gráfica aportada con la finca registral 21.815 de Socuéllamos, llegando al punto de no referirse tan siquiera al dato de que las superficies que constan tanto en la inscripción registral, como en la base de datos del Catastro son plenamente coincidentes (554 m²), y que además en la propia inscripción consta la referencia catastral.

Este interesado entiende que se parte en la nota de calificación de un hecho erróneo que se pudiera haber “arrastrado” hasta la resolución, y nos referimos al hecho 2.º de la propia nota de calificación: “... 2.º Con fecha 11 de enero de dos mil veintiuno, se da inicio a la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 21.815 de Socuéllamos, necesaria para la inscripción de la rectificación de cabida y la modificación de sus linderos...”.

Y decimos hecho erróneo porque en ningún momento éste interesado solicitó rectificación de cabida o modificación de sus linderos (nos remitimos a la instancia presentada el 16-12-2020 y que consta en el presente expediente), únicamente se interesó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral para completar su descripción literaria (artículo 9.b LH) y la actualización de los linderos conforme a la certificación catastral.

Entendemos que hubiera sido lógico, deseable y obligado por el procedimiento del artículo 199 LH que la Sra. registradora hubiera aducido las razones y fundamentos por los cuales esa coincidencia de superficies era suficiente o no para acceder a lo solicitado, y así de esta manera mostrar de forma clara al interesado aquel “desarrollo necesario” de la fundamentación de la resolución, que como bien muestra ese Centro Directivo a través de su doctrina debe llevarse a cabo, circunstancia que en el presente caso no se ha dado.

Por lo tanto, entendemos que la nota de calificación adolece del juicio de identidad exigible y obligado de emitir por parte de la Sra. registradora entre la finca registral n.º 21.815 de Socuéllamos y la representación gráfica georreferenciada aportada 8383404WJ1488S0001FG, no constando ni tan siquiera en los fundamentos de la nota señales del mismo, sustentándose el defecto únicamente en una mera referencia

genérica y global de los escritos presentados por colindantes, lo que viene a poner de manifiesto la extralimitación de la registradora en su competencia de calificación al adentrarse en apreciar cuál es la realidad física actual de la finca más allá de la representación gráfica catastral aportada, dejando sin respuesta, ni explicación cuestiones tan importantes como la coincidencia entre la superficie que consta en la inscripción y la base de datos catastral y lo que es aún más importante, alejándose del dictado del artículo 9.b LH.

II [sic]. Escritos presentados por colindantes no desvirtúan la correspondencia instada y solicitada.

A la vista de los escritos presentados por los colindantes, entendemos como hemos referido más arriba, que el escrito referido al titular de la finca registral n.º 43.552 de Socuéllamos carece de virtualidad a los efectos de este expediente, ya que reproduce exactamente las coordenadas que aparecen en la base de datos de Catastro, las cuales son compatibles y sin que se produzca invasión alguna entre las fincas.

Por ello, la Sra. registradora en su nota y respecto a este colindante no puede afirmar que su oposición se basa en una falta de coincidencia con la realidad física del solar, ya que el propio colindante al reflejar las coordenadas “aprueba” y “confirma” la representación gráfica aportada por este interesado.

Por lo que respecta al resto de alegaciones, hemos de señalar que en las mismas no se aprecia que la parcela 8383404WJ1488S0001FG conste en los títulos de propiedad aportados, ni en las inscripciones registrales obrantes en los Libros del Registro a favor de las personas que suscriben dicho escrito.

Así, en la propia escritura de compraventa y en el acta de presencia aportadas, aparece como referencia catastral una totalmente distinta a la que aquí se trata (y en la alegación 2.º de su escrito, otra referencia también distinta), pero en ningún documento aparece la parcela catastral objeto de coordinación, por ello, dicha circunstancia debiera haber sido tenida en cuenta por la Sra. registradora al momento de emitir la nota de calificación, dado que el presente procedimiento “pivota” sobre la representación gráfica georreferenciada aportada junto a la solicitud, la cual no invade en modo alguno propiedad ajena y esto no lo afirmamos nosotros es plenamente verificable en la base de datos de la sede electrónica del Catastro y conforme a lo establecido en el artículo 9.b LH y la doctrina de ese centro directivo, reflejada entre otras en la Resolución de 5-12-2018: “...Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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...”.

Por ello, y dado que el procedimiento instado se dirige exclusivamente a incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca y así completar su descripción literaria, y no a otras cuestiones, en base a la representación aportada y los escritos presentados, entendemos que la nota de calificación en base a una clara extralimitación competencial de la Sra. registradora, deja huérfana de argumentos aquella al no fundamentar las razones de la denegación de la inscripción, resultando que los colindantes no han negado en momento alguno, ni documentado, que la parcela 8383404WJ1488S0001FG conforme a su representación gráfica como tal y objeto de coordinación se corresponda con la finca registral n.º 21.815 de Socuéllamos.

III. Correspondencia entre la finca registral n.º 21.815 de Socuéllamos y la representación gráfica georreferenciada 8383404WJ1488S0001FG.

En este punto entendemos que tampoco la Sra. registradora en su nota de calificación ha conseguido fundamentar su denegación a la inscripción interesada, además de por los motivos referidos en los fundamentos jurídicos anteriores, por haberse separado claramente del espíritu y exégesis del artículo 9.b) LH y del

artículo 199 LH como “vehículo procedimental” de aquel, todo ello plasmado en diversas resoluciones de ese centro directivo que a continuación citaremos y desarrollaremos.

Así, la Resolución de 5-12-2018 en su fundamento jurídico 4.º, expresa que: “... 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 en 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. arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras)...”.

A la vista de lo anterior, no cabe duda que en el presente asunto una coincidencia de superficie total y absoluta entre la inscripción y la representación, marca y refleja claramente una misma porción de territorio, alejado de diferencias de cabida que pudieran darse en otros supuestos, dando como resultado un acomodamiento “perfecto” entre “ambas caras de una misma moneda”, si se nos permite la expresión.

Así de esta manera, y dado que de la propia nota de calificación se desprende la falta de un mínimo análisis y contraste entre la inscripción registral de la finca 21.815 de Socuéllamos, la representación gráfica georreferenciada aportada y los escritos presentados por los colindantes, este proceder no puede resultar perjudicial para este interesado con una denegación que entendemos sin fundamento, por ello y a la vista de las cuantiosas razones expuestas a lo largo del presente escrito, estimamos que la calificación carece de una fundamentación fáctica y jurídica que avale y sustente la denegación de lo solicitado dado que no analiza la correspondencia de unos recintos coincidentes, resultando el defecto alegado (falta de coincidencia de las medidas reales de la parcela) ir totalmente en sentido contrario a lo mencionado en la citada Resolución de 5-12-2018 y artículo 9.b) LH, según ellos y en consonancia con su contenido aplicado al presente asunto, no habría obstáculo impeditivo alguno para apreciar dicha correspondencia entre la finca 21.815 y la parcela 83834o4WJ1488Sooo1FG, máxime cuando ya consta en la inscripción la propia referencia catastral y ningún interviniente en el procedimiento la ha negado.

Por todo lo anterior, entendemos que la nota de calificación que hoy es objeto de impugnación, la cual y a la vista de lo establecido en la legislación hipotecaria, así como en las diversas resoluciones dictadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, no muestra un juicio de identidad, ni una fundamentación que avale la negativa a llevar a cabo la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca urbana solicitada mediante la instancia privada presentada, ni tan siquiera una razón por la cual no se aprecia correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada frente a la que este interesado pudiera combatir, por lo que se solicita a la Dirección General la revocación de la nota de calificación y se proceda conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en cuanto a operación registral específica y actualización de linderos.»

IV

La registradora de la Propiedad titular de Tomelloso, doña Carmen Maluenda Albert, 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, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2013, 6 de

mayo de 2016, 1 de junio y 17 de julio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero 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 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

– Según el Registro, la finca registral 21.185 del término de Socuéllamos tiene una superficie de 554,56 metros cuadrados y se corresponde con la referencia catastral 8383404WJ1488S0001FG, que tiene una superficie gráfica coincidente con la registral.

– Del historial de registral de la finca resulta que se rectificó en 2015 la superficie inicial de 500 metros cuadrados a los 554,56 actuales.

– De los antecedentes catastrales también se observan alteraciones en la morfología de la finca, en concreto, en relación a una franja de terreno por el lindero de la derecha (entrando).

La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por varios colindantes afectados, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida en cuanto a una concreta franja de terreno, aportando diversa documentación entre la que se encuentra acta notarial de presencia y sentencia judicial en juicio verbal precisamente referida a una franja de terreno en disputa.

El interesando recurre alegando, en síntesis, que la registradora no ha emitido juicio de identidad, que se limita a transcribir las alegaciones, que el acta notarial de presencia no se refiere a su finca registral, que la superficie registral es coincidente con la catastral, que consta en el registro la referencia catastral, que no se ha solicitado rectificación de descripción y que las alegaciones de los colindantes no desvirtúan que la finca registral se corresponda con la parcela catastral.

2. Como se ha reiterado por esta dirección general (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» [párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria].

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto 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».

3. Procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

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. arts. 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.

4. En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición debidamente fundamentada y documentada de los colindantes que se transcribe en la calificación.

Resulta destacable que la oposición de los colindantes, según consta en la calificación, se refiere a las modificaciones que ha sufrido la finca tanto en la superficie registral como en la geometría catastral, acompañando abundante documentación en sustento de dicha oposición, destacando diversos planos oficiales, acta notarial de presencia referida a la finca de los colindantes y la franja en disputa, y sentencia en procedimiento judicial sumario. Todo lo cual pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, en particular, en cuanto a una concreta franja de terreno.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

5. No procede, como pretende el recurrente, que la incorporación de la representación gráfica catastral sea automática por el hecho de coincidir la superficie registral con la de dicha representación gráfica, o por constar en el registro la referencia catastral.

En este punto debe recordarse una vez más que, como ha puesto de relieve esta dirección general en distintas resoluciones (*vid.*, por todas, la de 4 de diciembre de 2013), la referencia catastral de la finca solo implica la identificación de la localización

de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Como recientemente ha señalado esta dirección general (Resoluciones de 6 de mayo de 2016 y 17 de julio de 2017) «la constancia en el registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma [artículo 9.b) párrafo séptimo]. Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente [artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria]».

6. En definitiva, en el caso de este expediente no puede pretenderse que el registrador en su calificación o esta dirección general en sede de recurso pueda resolver dicho conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

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».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 21 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.