

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7557 *Resolución de 25 de marzo de 2024, 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 Paterna n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta de final de obra nueva declarada.*

En el recurso interpuesto por don H. E. E. S., en nombre y representación de la mercantil «Mabani Real Estate, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Paterna número 1, doña Pilar Verdejo García, por la que se suspende la inscripción de un acta de final de obra nueva declarada.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 2 de noviembre de 2023 por el notario de Valencia, don Juan Bautista Bover Belenguer, con el número 1.953 de protocolo, la mercantil «Mabani Real Estate, SL», debidamente representada, exponía que, en virtud de escritura autorizada el día 15 de mayo de 2023 por el notario de Valencia, don César Belda Casanova, con el número 965 de protocolo, procedió a la declaración de obra nueva en construcción y constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio, que motivó la inscripción 9.^a de la finca registral número 12.023 de Benimámet, al tomo 2.501, libro 209, folio 49, del Registro de la Propiedad de Paterna número 1, dando lugar asimismo a las fincas resultantes de la división horizontal formalizada, que tenían asignados los números 13.102 al 13.151, ambos inclusive, rectificaba la descripción de dicho edificio declarado en construcción en su momento, así como la de diversos elementos privativos de la división horizontal, al haberse llevado a término diversas modificaciones durante la construcción, y declaraba terminada la obra del edificio, aportando para ello la documentación correspondiente.

Además, se exponía en el acta que durante la ejecución de las obras de construcción del edificio se había realizado nuevamente la medición del solar sobre el que este se asentaba, ratificándose la medición realizada en su momento de 597,10 metros cuadrados, en defecto de los 605 metros cuadrados que obraban en el título, en el Registro de la Propiedad y en Catastro, y por ello, atendido el hecho de que el defecto no es superior al 5% de la cabida que ya constaba inscrita, se solicitaba la rectificación registral de la extensión de la superficie del solar de acuerdo con los datos anteriores, a tenor de lo dispuesto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria. Comparecía también en el acta el arquitecto don A. T. C., quien, en su condición de técnico, certificaba que el solar sobre el que se ubicaba el edificio cuya terminación se declaraba es de 597,10 metros cuadrados. Se aportaba también levantamiento topográfico realizado por don M. A. P., en su condición de ingeniero técnico topógrafo, en fecha 6 de octubre de 2023, cuya firma consideraba legítima el notario autorizante, acreditativo de la medición georreferenciada del solar, informe que tenía como documento anexo el informe de validación positivo catastral, de fecha 25 de abril de 2023, con su correspondiente código seguro de verificación, que el notario había comprobado, quedando unido a la matriz del acta el informe topográfico en unión de los documentos que lo acompañaban. A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria, manifestaba el representante de la mercantil otorgante, y así certificaba el arquitecto compareciente, que el edificio ocupaba la totalidad del solar

sobre el que se había construido y, expresamente, hacían constar que las coordenadas de georreferenciación del solar resultaban del levantamiento topográfico citado.

II

Presentada copia de dicha acta en el Registro de la Propiedad de Paterna número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo calificación del documento presentado, y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis LH, he resuelto suspender la operación registral solicitada con arreglo a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

Hechos:

Se presenta el día dos de noviembre del año dos mil veintitrés escritura de fecha 2 de noviembre de 2023, autorizada por el Notario de Valencia, don Juan Bautista Bover Belenguer, protocolo número 1953/2023.

En dicha escritura la mercantil Mabani Real Estate, SL, titular de la finca 12.023 de Benimámet, dividida en régimen de propiedad horizontal, formando las fincas registrales 13.102 a la 13.151 de Benimámet, modifica la superficie solar, modifica la descripción de la propiedad horizontal y de algunos de los elementos integrantes de la misma. Se acompaña libro del edificio.

La superficie solar de la finca 12.023 de Benimámet, es de 605 metros cuadrados según el Registro de la Propiedad, igual a la superficie gráfica que consta en la oficina del catastro.

Según la escritura presentada, la superficie real del solar, según medición realizada, es de 597,10 metros cuadrados, cuya actualización se solicita. Para acreditar dicha superficie se protocoliza Informe de Validación gráfica frente a parcelario catastral con CSV (...), realizado por ingeniero en topografía don M. A. P. Según el informe presentado se adapta la superficie de la finca 12.023 de Benimámet, y conlleva la modificación catastral de las dos colindantes: La finca 830 de Benimámet, sita en calle (...); y el solar de una propiedad horizontal sita en calle (...) cuya matriz es la finca registral 117 de Benimámet.

Dicho CSV es coincidente con la Base gráfica aportada cuando se declaró la obra nueva en construcción, la cual fue objeto del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a solicitud de los interesados. Dicho procedimiento concluyó sin rectificación de superficie por apreciarse dudas por parte del Registrador que suscribe de la delimitación de la finca con una de las fincas contiguas, ya que se presentó documentación judicial por parte del titular de esta última, don B. G. B., de la que se podía deducir que existía una contienda judicial sobre la medianera que delimitaba ambas fincas. Se solicitó entonces por los interesados la inscripción de la parcela con la descripción que resultaba del Registro y la declaración de la obra nueva en construcción.

Al presentar ahora la terminación de obra, puesto que la misma ocupa todo el suelo, y de acuerdo con los artículos 202 y la doctrina de la DG, es necesario llevar a cabo la inscripción de la base gráfica de la finca, se solicita de nuevo la rectificación del solar, esta vez al amparo del artículo 201.3 de la LH.

Como se ha manifestado, se presenta la misma base gráfica que la que fue objeto del expediente 199 de la LH y se acompañan los documentos judiciales dictados por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Valencia, en los autos de juicio verbal número 780/2023, promovidos a instancias de don B. G. B. y A. F. M. contra Benisur Habitat, SL.

En dichos documentos judiciales se observa claramente que dicho procedimiento versa sobre la medianera entre ambas fincas, esto es la delimitación entre ambas, luego no puede accederse a rectificar la superficie de la parcela mientras no se resuelva el procedimiento judicial iniciado al respecto.

Es más, de dichos documentos resulta que se ordenó la suspensión de las obras por causa de este procedimiento, luego además de por exigencia del citado artículo 202, que impide la inscripción en este caso de la terminación de obra sin la simultánea inscripción de la base gráfica, teniendo en cuenta que el procedimiento judicial en curso precisamente afecta a la ejecución de las obras, no puede procederse a la inscripción de la terminación de la obra, mientras no se acredite la resolución del procedimiento judicial en curso.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 18 LH: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Artículo 21.1 LH; “Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”.

Principio de especialidad hipotecaria, artículos 9 LH; “Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie...”.

En cuanto a la rectificación de la superficie de la finca, se aplicará lo dispuesto en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, según proceda.

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que tras la Ley 13/2015 de 24 de junio dispone “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...”.

Así mismo, tal exigencia ha sido reiterada por la DGRN en Resoluciones de 8 de febrero y 30 de mayo de 2016, Fundamentos 4 y 7, respectivamente, señalando textualmente el primero de ellos “...En consecuencia, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 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...”. R. 16 de mayo de 2019 R. 12 de junio de 2019, R. 15 de septiembre de 2020, R. 24 de marzo de 2021, R. 29 de septiembre de 2021 y R. 10 de noviembre de 2021.

La inscripción de la representación gráfica catastral en el Registro, implica la coordinación gráfica entre Registro y Catastro, y produce los efectos del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Así, el artículo 10.5 de la misma ley dispone:

“5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.”

Por su parte, según el artículo 38: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”.

Precisamente por los importantes efectos jurídicos que supone la inscripción de la base gráfica, el Registrador no debe albergar dudas sobre la correcta descripción y delimitación de la finca.

En este caso, las dudas se basan en los argumentos que expresó en su día el colindante que no se contradicen con la documentación aportada en este momento.

Vistas Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras,

RDGRN 18 de diciembre de 2017. “Debe recordarse la doctrina reiterada de este centro directivo sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida *stricto sensu* sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente 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 esta 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. 4. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad... Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, 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 fondos 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’.

RDGRN 15 de junio de 2017 o RDGRN 9 junio de 2017 la cual señala, tras reiterar lo expresado en la resolución anterior, en el apartado 2.º 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.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento 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. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «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 falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del 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). Señala el apartado 5.º “Toda vez que no procede la inscripción de la representación gráfica conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria”.

La Resolución de 20 de diciembre de 2018, dispone:

“3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse 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. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).” (...) “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 fondos 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'.

Por último, se recuerda a los interesados que, según el artículo 198 de la Ley Hipotecaria:

“La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél.”

A los efectos oportunos se le notifica que contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Verdejo García registrador/a de Registro Propiedad de Paterna 1 a día veintidós de noviembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don H. E. E. S., en nombre y representación de la mercantil «Mabani Real Estate, SL», interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«De una atenta lectura del escenario factico que justificaría la decisión de la Registradora para no llevar a cabo la inscripción del acta final de obra autorizada por el notario señor Bover Berenguer, cabe concluir que el razonamiento jurídico que la ampara gira, de forma unívoca y basilar, a la pendencia de los autos de juicio verbal núm. 780/2023 ante el Juzgado de 1.^a Instancia núm. 1 de los de Valencia, seguidos entre la mercantil Benisur Habitat SL (como parte demandada), siendo don B. G. B. y doña A. F. M. la parte demandante. Y en base a la existencia de este proceso, mantiene la señora Registradora que versando el mismo sobre la medianera entre ambas fincas, no cabe rectificar la superficie de la parcela mientras no se resuelva el proceso judicial.

Así las cosas, se impone dividir la continencia de la reflexión jurídica de la proveyente en aras a entender que no es posible mantener el silogismo que ampara la no inscripción. Vamos a verlo.

A. Del juicio verbal núm. 780/23 del Juzgado de 1.^a Instancia de Valencia.

En contra de lo mantenido por la señora Verdejo García, el proceso no versa sobre medianera entre ambas fincas, es decir, no es cierto que ese proceso tenga como finalidad la delimitación física entre ambas propiedades.

Ese procedimiento no tiene naturaleza cognitiva plena, es decir no va a determinar una situación jurídica individualizada en cuanto a consolidación de derechos de propiedad, determinando o concretando derechos materiales. Más al contrario, se trata de un «procedimiento de suspensión de obra nueva» al amparo del artículo 250.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento o Civil (anteriormente conocido como «interdicto de obra nueva») cuya única finalidad posible -no hay otra- es obtener una sentencia que determine si procede o no mantener la suspensión de la obra en curso. Nada más.

Esta es una cuestión procesal que no admite interpretaciones y es ajena a la función registral: el proceso de obra nueva del artículo 250.1.40 LEC no determina medianerías

ni puede entrar a considerar –y mucho menos resolver cuestiones de derecho sustantivo. Se equivoca, por tanto, la Ilma. Sra. Registradora cuando afirma lo contrario, y esa afirmación errónea, en la medida en que supone el núcleo argumental de su decisión denegatoria de inscripción, vicia irremediabilmente esta última.

Quizás lo más sencillo sea traer a colación la consolidada doctrina jurisprudencial en relación a la finalidad y alcance del llamado «interdicto de obra nueva». Y en esa doctrina resulta palmario que nos encontramos ante un juicio declarativo, especial y sumario, eminentemente cautelar y no estrictamente posesorio, pues también ampara la propiedad y cualquier otro derecho real, de modo que, como rezan entre muchas otras las STS de 2 y 15 de octubre 1990 y 8 de febrero, 11 abril y 20 y 29 noviembre 1991, este procedimiento se inspira en el principio de que es mejor prevenir el mal antes de repararlo, buscando el mantenimiento de un estado de hecho que va a ser modificado por una obra, de la que se teme una eventual lesión jurídica inminente y probable, por lo que se trata de obtener su interina paralización, en tanto se dilucida definitivamente el derecho de las partes en el juicio declarativo ordinario que corresponda, ya que en los juicios interdictales no es posible discutir el derecho a la propiedad o a la posesión definitiva, pues su finalidad no es otra, en esta concreta modalidad, sino la de impedir la continuación de una obra nueva que afecte o pueda afectar a la situación preexistente, quedando así fuera de su ámbito la discusión de cuestiones complejas, cuyo examen y resolución corresponde al posterior juicio declarativo; lo que determina, que cualquiera que sea el pronunciamiento final que recaiga en este procedimiento, la sentencia que lo termina carece de efectos de cosa juzgada material, desde el momento que el dueño de la obra, luego que sea firme la sentencia en la que se ratifique la suspensión podrá pedir que se declare, en juicio declarativo correspondiente, su derecho a continuarla; al tiempo que quién hubiere promovido el interdicto podrá ejercitar también en el juicio declarativo correspondiente el derecho del que se creyere asistido para obtener la demolición de la obra, si la sentencia hubiere sido adversa a sus pretensiones, o para solicitar la demolición de lo anteriormente edificado, en el caso de haber resultado ratificada la suspensión inicial. Por ello, “cuantas declaraciones contenga el procedimiento interdictal, atendida su naturaleza cautelar y provisional, carecen de relevancia en el posterior declarativo y contradictorio, ya que es en este en donde se deciden y ventilan los derechos de las partes” (STS 10 julio 1987). En definitiva, este proceso “tiene una finalidad meramente precautoria y buscan tan solo la posibles derechos, incompatible con su naturaleza, todo lo cual dota a la resolución recaída en el interdicto un carácter provisional, circunstancia que incluso ha llevado a algún sector doctrinal a incluir entre los procesos cautelares conservativos esta modalidad de juicio especial” (STS 14 junio 1985).

En resumen, para la viabilidad de la demanda interdictal es preciso que se realice una operación material con la que se altere el estado actual de las cosas; que con tal operación se perjudique, moleste, o inquiete la propiedad, posesión, o cualquier derecho real del demandante; y, obviamente, que tal operación no esté terminada, pues en otro caso carecería de razón de ser esta acción cautelar. Según ha puesto de manifiesto la Jurisprudencia, es un proceso sumario, provisorio o cautelar, dirigido a impedir la realización de una obra nueva cuya iniciación ha causado o puede causar un daño o perjuicio al titular del dominio, del derecho, o de la posesión de la cosa que se ve afectada por la obra denunciada. La finalidad de esta acción posesoria es salvaguardar de manera provisional y urgente tales derechos, e impedir que con esa obra nueva se puedan causar o se sigan causando daños.

Forzoso es entender que el proceso judicial que sirve de excusa a la señora Registradora para considerar que se mantiene un litigio que “versa sobre la medianera entre ambas fincas” que impide llevar a cabo la inscripción de la terminación de la obra “mientras no se acredite la resolución del procedimiento judicial”, carece de sustento legal, toda vez que la resolución del procedimiento judicial, sea cual sea, jamás podrá interferir en el derecho de propiedad que la calificadora entiende afectado.

Sin perjuicio de que los anteriores razonamientos bastarían para la viabilidad de la revocación de la nota de calificación (en su aspecto de ser el proceso judicial inocuo en cuanto a la afectación de la medianera, en la medida que si falta el antecedente (que el pleito verse sobre medianerías), no se puede dar el consecuente (el proceso no justifica la no inscripción), y siguiendo con el discurso «procesal» que ha introducido la señora Registradora en su nota de calificación, se hace, no ya conveniente, sino necesario dejar constancia que la intrascendencia del juicio verbal para resolver acerca de la inscripción se extiende hasta el hecho de que, una vez finalizada la obra nueva cuya incorporación registral se interesa (hecho público y notorio, de hecho la escritura es de “final de obra”), el juicio interdictal ha quedado absolutamente vacío de contenido.

Pero debemos avanzar en otros argumentos autónomos que justificarían, por sí mismos, la bondad de la revocación de la nota de calificación impugnada. Nos explicaremos.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria (invocado por la señora Verdejo García en su nota de calificación) consagra el principio de legalidad o de calificación registral. En esencia, a los efectos de emitir el juicio jurídico que toda calificación supone, el principio de legalidad implica que sólo cabe ponderar, por un lado, el contenido del documento que se presenta a inscripción, y, por otro, lo que se acredita de los asientos registrales; ninguna otra realidad puede ser tomada en consideración para desempeñar el ministerio registral (aun cuando esa “certeza extraregistral [sic]”, de existir, pudiera modificar la decisión calificador).

La anterior afirmación cobra sentido por el hecho de que la relación jurídico-procesal existente en el juicio verbal núm. 780/23 es ajena a Mabani Real State, SL, quedando la misma relativizada al matrimonio demandante García-Fernández, y, como demandada, la mercantil Benisur Habitat SL, siendo que la decisión de la Registradora de la Propiedad proyecta efectos jurídicos directos sobre la esfera patrimonial de un tercero que no es parte en aquel procedimiento pero a quien, por la decisión de la proveyente, ve limitado su derecho de propiedad, sea cual sea la decisión judicial que se adopte.

Y es que, en realidad, la calificación negativa que se combate supone la afectación del principio del tracto sucesivo o de previa inscripción, sancionado en el artículo 20 LH, tanto en sentido formal como material. Efectivamente, la decisión de la señora Registradora lleva aparejada dotar de trascendencia registral, a los efectos de no inscribir, la pendencia de un proceso en el que el titular registral no es parte procesal (a lo que habría que añadir que el resultado procesal jamás tendrá eficiencia para afectar el derecho de propiedad fuera quien fuera el titular del derecho inscrito, como ya hemos referido).

La contravención del principio *res inter alios acta nobis non nocet non prodest* no puede justificar que la controversia de terceros proyecte efectos perniciosos sobre los derechos inscritos, ajenos subjetivamente a esa controversia.

En definitiva, la pendencia del juicio verbal núm. 780/23 del Juzgado de 1.ª Instancia núm. 1 de Valencia sobre suspensión de obra nueva jamás podrá tener influencia alguna en relación a la medianera existente entre ambas propiedades (aun [sic] en el caso de que la sentencia que se dicte mantenga la orden de suspensión), debiendo tal controversia ser planteada en el proceso declarativo plenario que corresponda en el caso de que cualquier de las partes así le convenga, sin que sea posible adelantar la existencia de ese eventual proceso para interferir en la inscripción del título presentado.

En definitiva, la nota de calificación debería ser revocada y, con ello, reconsiderada la decisión de suspender la inscripción solicitada.

B. Representación gráfica georreferenciada de una finca y su coordinación con el Catastro.

Debemos detenemos ahora en la disfunción que alega la señora Registradora, derivada de las dudas que alberga surgidas de la vertencia de aquel proceso judicial, en cuanto a que la superficie del solar sobre el que se ha ejecutado la obra nueva es, según

validación gráfica aportada, de 597,10 metros cuadrados; cuando de los datos registrales se comprueba que dicha superficie es de 605 metros cuadrados.

Debemos enfatizar que la diferencia superficial surgida de la nueva representación gráfica, lejos de ser a mayor superficie la pretendida por Mabani Real State, SL, es a menor, es decir, se reconoce que la superficie ocupada por la obra de la mercantil es inferior a la que consta en la inscripción previa. Mal puede admitirse, apriorísticamente, que exista la más mínima afectación material (negativa) respecto de los propietarios colindantes.

Sentada lo anterior, conviene ahora detenernos en el discurrir jurídico de la Nota de Calificación que se discute a tenor de su contenido literal:

1. La Ilma. Sra. Registradora de la Propiedad define los hechos sobre los que sustenta sus dudas en la oposición de los propietarios colindantes.
2. Refiere y transcribe normas legales y determinada doctrina del centro directivo que –siendo cierta, obviamente–, no razona su proyección sobre los hechos calificados.

Frente a ello, la realidad es que cabe refutar la calificación de la Ilma. Registradora de la Propiedad por cuanto:

1. No concreta las dudas de identidad entre las fincas que impiden la inscripción de la representación gráfica, puesto que, como hemos visto, asienta esa duda sobre la oposición del matrimonio G. B. F. M.
2. No recoge en su Nota de Calificación que el motivo de oposición del matrimonio colindante consista en que la representación gráfica alternativa atribuiría a la finca de su propiedad (colindante) una cabida inferior a la que consta en el Registro.
3. No resulta aumento de superficie de una finca (Mabani Real State, SL) en detrimento de la otra (sres. G. B. F. M.).
4. No existe la más mínima afectación de los lindes; estos siguen siendo los mismos.

Sin que suponga desdén hacia la doctrina traída a colación por la proveyente en su Nota de Calificación, de marcado contenido genérico y abstracto; debemos dirigir la atención del centro directivo hacia su Resolución núm. 2512/2019, de 30 de enero, que viene a resolver un supuesto de hecho equiparable en plano de absoluta sinonimia con el que nos ocupa (...).

De nuevo mantenemos que la Nota de Calificación debería ser revocada y el título inscrito.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 20, 32, 38, 103 bis, 198, 199, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 250.1.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 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 de 2012, 8 de febrero, 19 de julio y 2 de agosto de 2016, 20 de diciembre de 2018 y 16 de mayo y 12 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de septiembre de 2020, 24 de marzo, 29 de septiembre y 4 y 10 de noviembre de 2021, 23 de mayo de 2022 y 24 de mayo, 1 de junio, 3, 7 y 12 de julio y 2 de noviembre de 2023.

1. En el supuesto planteado en este expediente, con motivo de la finalización de una obra que previamente ya había sido inscrita en el Registro como declaración de obra

nueva en construcción, se solicita la rectificación de la superficie de la finca que figura en el Registro –que es de 605 metros cuadrados– por haberse efectuado una medición del solar sobre el que se asienta el edificio y medir este en realidad 597,10 metros cuadrados, por lo que se solicita dicha rectificación al amparo de lo dispuesto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, al ser el defecto de cabida inferior al 5 % de la cabida inscrita. Se aporta para ello un levantamiento topográfico realizado por técnico competente, con la correspondiente representación gráfica georreferenciada alternativa, que cuenta con informe de validación positivo catastral. A efectos de dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria, se manifiesta y certifica por técnico competente que el edificio ocupa la totalidad del solar sobre el que se ha construido y expresamente se hace constar que las coordenadas de georreferenciación del solar resultan del levantamiento topográfico citado.

En su momento, cuando se presentó en el Registro la escritura de declaración de obra nueva en construcción, ya se solicitó la inscripción de la misma representación gráfica georreferenciada alternativa, para lo cual se inició el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y durante la tramitación de este, el titular registral de una de las fincas colindantes, don B. G. B., se opuso a dicha inscripción, presentando al efecto documentación judicial de la que se podía deducir que existía una contienda judicial sobre la medianera que delimitaba ambas fincas, motivo por el cual el expediente finalizó sin incorporación de la base gráfica y sin la consiguiente rectificación de superficie, al apreciarse por la registradora dudas de la delimitación de la finca con una de las contiguas, y a solicitud de los interesados, se inscribió la declaración de obra nueva en construcción sobre la finca con la descripción de esta resultante del Registro.

Dado que para la inscripción de la finalización de la obra es necesario inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca, al ocupar la obra nueva declarada todo el suelo de esta, y teniendo en cuenta la contienda citada sobre los lindes de la finca que se había puesto de manifiesto, la registradora suspende la inscripción, entendiéndose que no es posible inscribir la terminación de la obra mientras no se acredite la resolución del mencionado procedimiento judicial en curso.

El recurrente considera que no procede tal suspensión, por los motivos que se pueden sintetizar como sigue: porque el juicio verbal número 780/2023 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Valencia, que es el que pone de relieve la existencia de la controversia sobre los lindes, promovido por don B. G. B. y doña A. F. M. contra la mercantil «Benisur Habitat, SL», es un procedimiento de suspensión de obra nueva iniciado al amparo de lo dispuesto en el artículo 250.1.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, anteriormente conocido como interdicto de obra nueva, cuya única finalidad es determinar si procede o no suspender, o mantener la suspensión, de una obra en curso, sin que en dicho procedimiento, alega el recurrente, se pueda en ningún caso decidir sobre los linderos de las fincas en cuestión; porque la relación jurídico-procesal existente en el juicio verbal número 780/2023 es ajena a la entidad mercantil interesada y recurrente, «Mabani Real State, SL», quedando la misma relativizada al matrimonio demandante G. B. F. M., y, como demandada, la mercantil «Benisur Habitat, SL», entendiéndose el recurrente que la decisión de la registradora proyecta efectos jurídicos directos sobre la esfera patrimonial de un tercero que no es parte en aquel procedimiento, pero que en cambio ve limitado su derecho de propiedad por efecto de este, lo que a juicio del recurrente es contrario al principio hipotecario de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y porque la diferencia superficial surgida de la nueva representación gráfica supone reconocer que la superficie ocupada por la obra de la mercantil «Mabani Real State, SL» es inferior a la que consta en la inscripción registral, por lo que no existiría la más mínima afectación material (negativa) respecto de los propietarios colindantes.

2. En un supuesto como este en que la obra nueva declarada ocupa la totalidad de la finca sobre la que se asienta, la inscripción de la finalización de la obra nueva, que requiere la identificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación conforme al artículo 202.2 de la Ley

Hipotecaria, exige que simultáneamente se inscriba la representación gráfica georreferenciada de la finca, como reiteradamente ha sido señalado por este centro directivo (cfr. Resoluciones de 8 de febrero de 2016, 16 de mayo de 2019, 15 de septiembre de 2020 y 10 de noviembre de 2021, entre otras). Así lo señala la registradora en su nota de calificación, lo cual no es contradicho por el recurrente en su escrito de recurso, antes, al contrario, pues argumenta acerca de por qué procede a su juicio la inscripción de la representación gráfica aportada.

Procede por tanto la aplicación en este caso del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, pero también, en relación con este, de los artículos 9, 10 y 199 de la misma ley.

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 citado artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse 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. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. En el presente caso, la registradora manifiesta sus dudas acerca de que mediante la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada se pueda producir la invasión de fincas colindantes inmatriculadas.

Funda estas dudas en la documentación judicial aportada y que ha tenido a la vista para su calificación, relativa a los autos de juicio verbal seguidos con el número 780/2023 en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Valencia. Del escrito de la demanda interpuesta en dicho procedimiento por don B. G. B. y doña A. F. M. resulta con claridad que los demandantes consideran que existe una invasión de parte de su finca por el muro del edificio construido por la demandada, apoyando esta afirmación en un informe pericial.

Ello determina un indicio de posible existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes registrales, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

Siendo además, quien formula alegaciones, titular registral de una finca colindante, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, aunque no tenga su propia georreferenciación inscrita, como ha declarado la Resolución de 1 de junio de 2023.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo 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, como declaró la Resolución de este centro directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

Es necesario añadir en este punto una consideración relativa a la objeción planteada por el recurrente referente a que el procedimiento judicial nada tiene que ver con la interesada recurrente, pues dicho procedimiento se dirige contra una mercantil –«Benisur Habitat, SL»– diferente de la sociedad mercantil propietaria de la finca sobre la que existe la obra nueva declarada cuya finalización ahora se pretende hacer constar –«Mabani Real Estate, SL»–.

En realidad, la entidad «Benisur Habitat, SL» es la causante de la adquisición de la finca por parte de «Mabani Real Estate, SL», pues aquélla se la transmitió a esta en virtud de dación en pago de deuda, según resulta del historial registral de la finca. En cualquier caso, lo que tiene trascendencia a efectos de la resolución de este expediente es que el titular registral de la finca colindante –don B. G. B. y su esposa doña A. F. M.– considera que la representación gráfica georreferenciada cuya inscripción se pretende invade su finca, por lo que es indiferente que sea una u otra mercantil quien pretenda la inscripción de la base gráfica y sin que en ningún caso ello suponga una vulneración del principio de tracto sucesivo.

Del mismo modo, puede que el recurrente tenga razón al defender que el objeto del procedimiento judicial reiterado en ningún caso puede ser resolver la controversia acerca del lindero entre las fincas colindante –algo que por otra parte tampoco corresponde decidir a esta Dirección General– pero de nuevo, ello carece de trascendencia a efectos de lo que aquí se ha de resolver: con independencia de que el proceso judicial sea o no el adecuado, este pone de manifiesto la existencia de una controversia, de un conflicto entre titulares colindantes, o cuando menos una oposición del titular registral colindante a la representación gráfica de su finca que quiere inscribir su vecino, que impide la inscripción de la representación gráfica georreferenciada pretendida.

5. En este supuesto la registradora, a la vista de la documentación judicial aportada y de las alegaciones en su día presentadas por el colindante opositor, tiene dudas en la identidad de la finca, en cuanto que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio puede suponer la invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por lo que ha decidido motivadamente que, a su prudente arbitrio, la georreferenciación y la rectificación de la descripción no pueden acceder al Registro por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al existir un conflicto latente entre colindantes sobre el trazado de un lindero, fundamentado sus dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante y la documentación judicial, que ponen de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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.

Por otro lado, el hecho de que la representación gráfica que se pretende inscribir tenga una superficie inferior a la que ya consta en el Registro no es determinante de la no invasión, al contrario de lo que señala el recurrente, ya que pese a tener menos superficie, dicha representación puede –y de hecho así lo considera el titular registral colindante– invadir una finca ya inmatriculada. Ha reiterado este centro directivo que no basta con efectuar una simple comparación aritmética, sino que es precisa una comparación geométrica espacial. Es más, según el informe de validación catastral la parcela colindante también se ve afectada por la modificación de la parcela del interesado, y tal como pone de manifiesto la registradora en su informe, al procederse a la inscripción de la base gráfica de la finca y, teniendo en cuenta que la edificación ocupa todo el suelo, se estarían delimitando también las fincas colindantes, teniendo derecho por ello sus titulares a efectuar alegaciones en cuanto a dicha delimitación.

Y sin que proceda, como podría deducirse de los argumentos del recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto.

Como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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, impidiendo, además, que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que pudieran 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, pues 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 dicha rectificación no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos 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.

En consecuencia, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de sendas fincas colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este centro directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, por la que se estiman justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199.

Con ello queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino solo la constatación de su existencia; y sin perjuicio de que pueda acudir al deslinde de fincas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), o de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis

de la Ley Hipotecaria. No parece, en cambio, que, para ello, y para la inscripción en su caso del fin de obra, sea imprescindible, como señala la registradora al final de su nota de calificación, que se acredite la resolución del procedimiento judicial en curso citado en este expediente, pues cabe también solución extrajudicial por los procedimientos antes citados.

En consecuencia, 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, 25 de marzo de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.