

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15167** *Resolución de 2 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Don Benito, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al aportarse alegaciones por un cotitular colindante.*

En el recurso interpuesto don R. R. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Don Benito, don José Luis Azuara Muslera, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al aportarse alegaciones por un cotitular colindante.

#### Hechos

##### I

Mediante una escritura de aclaración y complemento autorizada el día 27 de octubre de 2022 por el notario de Don Benito, don Carlos Varela Donoso, con el número 1.964 de protocolo, por la que se complementaba y aclaraba la escritura de compraventa otorgada el día 25 de junio de 1993 ante el notario de Don Benito, don José Carlos Lorenzo Galán, con el número 746 de protocolo, se solicitaba la incorporación de la representación gráfica catastral y coordinación de la finca conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, rectificando su descripción y superficie, respecto de la finca registral número 12.688 de Santa Amalia.

##### II

Presentada copia auténtica de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Don Benito, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: Escritura Pública.  
Libro Entrada: 7115/2022.  
Libro Diario: Asiento 409, Diario 190.  
Finca afectada: 12.688 de Santa Amalia.  
Parcelas catastrales afectadas: 06120A023050520000FG.

Calificado el presente documento, escritura otorgada el día veintisiete de octubre de dos mil veintidós, ante el Notario de Don Benito, Don Carlos Varela Donoso, número 1964 de protocolo, acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria y previo examen y calificación del mismo de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento Hipotecario, el Registrador que suscribe, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le comunica la calificación desfavorable del mismo en los siguientes términos:

#### Hechos:

1.º) Que con fecha veintisiete de diciembre de dos mil veintidós, se presenta escritura complementaria y aclaratoria de otra de compraventa, otorgada ante el Notario de Don Benito, Don José Carlos Lozano Galán, el día veinticinco de Junio de mil novecientos noventa y tres en cuanto al número de referencia catastral, número de polígono y parcela y de rectificación de cabida en cuanto a un exceso de la misma.

En consecuencia se procedió a la tramitación del procedimiento del 199 de la Ley Hipotecaria archivada con el número 297/2022 en el legado de esta oficina, al objeto de obtener la inscripción de la representación gráfica de la finca y para ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda se realizan las preceptivas notificaciones a los colindantes de finca colindantes.

2.º) Con fecha 23 de enero de 2,023, se presenta por doña P. R. M., alegaciones por escrito con el siguiente contenido:

“Manifiesta mi oposición a la inscripción de la representación georreferenciada notificada, por no ajustarse a la realidad.”

3.) Con fecha 10 de enero de 2023 se presenta por Doña M. I. C. G. alegaciones por escrito con el siguiente contenido:

“...estamos en desacuerdo con el Registro de esa Propiedad, puesto que parte de la tierra que Don R. R. L. quiere inscribir, es de propiedad de mi familia desde hace muchísimos años y como adjuntamos en documento 1, él era concededor de que en catastro estaba mal indicado queriendo nosotros en el año 2012 modificarlo y Don R. R. L., por asuntos que no nos compete, no podrá en ese momento poner la compra de la parcela 5052 a su nombre y nos firmó un documento donde exponía que siendo el propietario de la parcela 5052, del polígono 23 exponía que el trozo de terreno de forma triangular incluyendo el camino, correspondía a la parcela número 5031 propiedad de M. I. C. G. (indicamos en el croquis) ese documento se registró en el Ayuntamiento de Santa Amalia con el número de entrada 469453 el 17 de julio de 2012.

El día 29 de julio de 2022, presentándonos en persona en la sede de Catastro de Badajoz, hicimos un escrito con el número de entrada 582116 documento 2 para la modificación de dicha linde, el expediente 469453/01, el 25 de octubre de 2022 recibimos una llamada de Catastro de Badajoz, al tener cita al día siguiente para tratar el mismo tema, nos avisaron para informarnos que no era necesario que asistiéramos, puesto que ya estaba modificada la linde, lo miramos en la sede virtual de catastro y así era (adjuntamos imagen con linde modificada en documento 3). El día 16 de noviembre, recibimos una notificación de que no se procede a la modificación de las lindes puesto que Don R. R. L. está en desacuerdo, ya que no nos aceptaron en catastro en Badajoz el documento 1 que adjuntamos en el presente escrito, firmado por don R. R. L., al no tener éste la tierra que actualmente quiere registrar a su nombre, estar aún en catastro a nombre del anterior propietario y quedando nosotros a la espera de que Don R. R. L. pusiera esta tierra a su nombre, para poder entregar el Documento 1 firmado por él.

Otro documento que adjuntamos (documento 4) es que el camino que linda con la parcela de Don R. R. L., que el también reclama, puesto que está situado en la zona triangular que quiere inscribir como de su propiedad, lo cedió M. J. G. H., madre ya fallecida de la actual dueña, ante la firma de todos los vecinos que daban uso a este camino, del que no está firmado por Don R. R. L. ni su anterior propietario, puesto que no necesitaban del uso de este, el día 28 de enero de 1995. Adjuntamos documentación.

Adjuntamos por último, documento firmado el día 25 de Junio de 2,022 (documento 5) por Don P. L. M., con DNI y NIF siendo la persona que le vendió la parcela 5052 al padre del actual dueño, indicando que el trozo de terreno dibujado en amarillo pertenece a la parcela 5031 de propiedad de M. I. C. G.

Por todo lo expuesto solicita:

Por los documentos presentados adjuntos, notificamos que nos oponemos a la inscripción de la representación notificada...”

4.) A la vista de la documentación y alegaciones presentadas y tras la comprobación por el Registrador que suscribe de los documentos aportados, no es posible determinar indubitadamente la delimitación grafica de la finca respecto de las conlindante.

Teniendo en cuenta que en este supuesto no resulta pacífica la representación gráfica aportada en relación a las finca [sic] colindantes y a la vista del resultado de las referida comprobaciones y de las dudas de identidad en su superficie y linderos de las fincas en cuestión lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo de los colindantes afectados por los medios previstos en la Ley Hipotecaria o por los demás medios previstos en la Legislación vigente.

Fundamentos del Derecho.

Artículo 199.

“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 sólo 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.

Resolución Circular:

“Resolución-Circular de 03 Noviembre 2015 DGRN, sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de Junio. “Segundo. Sobre el ámbito de aplicación y la tramitación del procedimiento del art 199 Ley Hipotecaria. Para que el registrador inicie el procedimiento del art 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore.”

Según Resolución de 20 de enero de 2021:

“Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. ‘Vistos’). Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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’. Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en diversa documentación, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa. 3 [sic]. Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3. La calificación contiene toda la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante (acompañada de informe técnico contradictorio con georreferenciación de parcela), a lo que se añade exposición razonada y fundamentada que se realiza basada en la consulta a las bases gráficas disponibles, tal y como prescribe el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria. Incluso la calificación incluye imagen en la que gráficamente se identifica la porción objeto de controversia. Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con informe gráfico georreferenciado, elaborado por técnico, contradictorio al presentado por el recurrente, lo que pone 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 alternativa a la 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. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el 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”,

Igualmente podemos citar a continuación una serie de resoluciones en virtud de las cuales se considera suficiente las dudas del Registrador como para suspender la inscripción de las Bases Gráficas solicitadas:

– La R. 17 de enero de 2020, recoge un conflicto en relación con una franja del terreno, lo que se pone de manifiesto con abundante documentación aportada por el colindante. También la R. 21 de enero de 2020, aunque el colindante que alega no tenga la finca inmatriculada.

– La R. 19 de junio de 2019 estima suficiente la oposición de dos colindantes alegando la existencia de un anterior procedimiento judicial por el que se desestima la inscripción de un exceso de cabida.

– La R. 7 de junio de 2019: está justificada la oposición basada en una documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio relativo a un camino que se encuentra dentro de la base gráfica cuya inscripción se pretende. En el mismo sentido la.

– La R. 20 de julio de 2018 confirma la nota en una representación gráfica alternativa cuando hay oposición de titulares registrales y catastrales de fincas colindantes basadas en informes técnicos.

En todo caso se quiere dejar manifiesto que la mera oposición de los colindantes no es la base de la denegación de al [sic] inscripción de la base gráfica, sino que de los argumentos y del estudio de las bases gráficas existentes en el Registro, hacen llegar a este funcionario calificador no la certeza sino las duda de que la representación gráfica catastral no sea la que se corresponde con lo realidad por que en base a esa duda debe suspenderse la inscripción.

En base a lo indicado se suspende la inscripción del presente documento al calificarse negativamente la inscripción de la representación gráfica de la finca que complete su descripción literaria, y a través de ello, sus linderos y superficie, por existir dudas de la delimitación de la finca,

No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días desde la última notificación de la presente recogido en el art. 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Azuara Muslera registrador/a de Registro Propiedad de Don Benito a día veintidós de febrero del dos mil veintitrés.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don R. R. L. interpuso recurso el día 23 de marzo de 2023 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Que con fecha 27 de diciembre de 2022, Don R. R. L., quien suscribe estas líneas, presentó en el Registro de la Propiedad de Don Benito, escritura pública de fecha 27 de octubre de 2022, complementaria y aclaratoria de otra de compraventa, otorgada ante el Notario Don Carlos Varela Donoso, mediante la cual, como titular del pleno dominio de la finca registral 12688 (inscrita al folio 165 del Libro 144 de Santa



Amalia Tomo 1626 del Archivo), se solicitaba la tramitación del correspondiente expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la coordinación y ajuste de la descripción registral con la catastral. Incorporado a dicha escritura se acompañaba además la correspondiente Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y una Certificación municipal de Correspondencia expedida el día 17 de agosto de 2022 por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Santa Amalia, con el V.º B.º de la Sra. Alcaldesa, por la que se acredita que la finca registral 12688 se corresponde con la Referencia Catastral 06120A023050520000FG.

Segundo. Que con fecha 23 de febrero de 2023 -pero firmado electrónicamente el día 22- el Registrador de la Propiedad de Don Benito, Don José Luis Azuara Muslera emite Informe de Denegación de la Inscripción de Representación Gráfica Catastral por las dudas en la identidad de la finca, que derivan de la existencia de oposición de titulares registrales notificados.

En este sentido, el Registrador basa sus dudas en las alegaciones de D.ª M. I. C. G. y en la comprobación de los documentos aportados por ésta, determinando que, según éste, no es posible determinar indubitablemente la delimitación gráfica de la finca respecto a los colindantes, sugiriéndole dudas de identidad en su superficie y linderos de las fincas. Seguidamente manifiesta que las dudas de que la representación gráfica catastral no sea la que se corresponde con la realidad son generadas por los argumentos presentados y del estudio de las bases gráficas existentes en el Registro.

Tercero. Que no se puede estar más en desacuerdo con el registrador al estimar dichas alegaciones, por los siguientes motivos:

I. Desacuerdo en cuanto a la legitimación de M. I. C. G.

El registrador se basa en la estimación de las alegaciones recibidas por uno solo de los comuneros de una comunidad de bienes colindante, tras comprobación de los documentos aportados. Es decir, de los 8 titulares colindantes, sólo la oposición de Doña M. I. C. G., uno solo de los comuneros de una comunidad de bienes colindante, y los argumentos aducidos por ésta fundamentan la denegación de la inscripción de la representación gráfica catastral.

En este sentido el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, en el segundo de sus párrafos establece que “Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios”, por lo que si la notificación ha de realizarse obligatoriamente al representante de la Comunidad de Propietarios, no tiene sentido que las alegaciones sean realizadas por uno solo de los comuneros en su propio nombre, y no en nombre y representación de la Comunidad de bienes, que es quien está legitimada como titular colindante en virtud del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Las Alegaciones la efectúa Doña M. I. C. G., quien actúa al margen del resto de comuneros de la comunidad de bienes que conforman la colindancia, sin que acredite representación o mandato alguno, por lo cual su oposición no debiera ser atendida. Y por esta razón, tampoco podría fundar las dudas en la identidad de la finca que alega el registrador.

En todo caso resulta muy significativo que solo esta señora y su vecina y amiga, Doña P. R. M., sin argumento, lógica o prueba alguna (pues solo manifiesta que la representación georreferenciada notificada no se ajusta a la realidad) sean las únicas que se oponen a la inscripción, dado el gran número de titulares colindantes existentes en la actualidad.

II. Desacuerdo en cuanto al fondo del asunto.

Respecto al fondo del asunto, resulta fundamental que el registrador haya fundado adecuadamente sus dudas en la identidad de la finca, que derivan de la existencia de oposición de titulares registrales notificados.

En este sentido, el Registrador basa sus dudas en las alegaciones de D.<sup>a</sup> M. I. y en la comprobación de los documentos aportados por ésta, determinando que, según éste, no es posible determinar indubitadamente la delimitación gráfica de la finca respecto a los colindantes, sugiriéndole dudas de identidad en la superficie y linderos de las fincas. Seguidamente manifiesta que las dudas de que la representación gráfica catastral no sea la que se corresponde con la realidad son generadas por los argumentos presentados y del estudio de las bases gráficas existentes en el Registro.

En base a lo anteriormente expuesto, no se puede estar más en desacuerdo con el Registrador al estimar dichas alegaciones. Y ello por los siguientes motivos:

D.<sup>a</sup> M. I. manifiesta estar en “desacuerdo con el Registro de esa Propiedad, puesto que parte de la tierra que Don R. R. L. quiere inscribir” es de propiedad de su familia desde hace muchísimos años, sin embargo, no aporta título acreditativo alguno de propiedad sobre esa parte de tierra, pues ni ostenta ni ha ostentado nunca titularidad registral o catastral alguna, ni tiene ni ha tenido nunca la posesión física ni derecho alguno sobre la parcela de mi propiedad (Parcela 5052 del polígono 23 de Santa Amalia).

Por si fuera poco, en la escritura de propiedad de la parcela 5031 del Polígono 23 de Santa Amalia (de fecha 12 de mayo de 2008), presentada por D.<sup>a</sup> M. I., se detalla que dicha parcela, tiene una superficie de cincuenta áreas y seis centiáreas (5.006 rn<sup>2</sup>) sin que se haga mención a defecto o exceso de cabida alguno. Dicha parcela tiene una superficie catastral de 5.132 m<sup>2</sup>, por lo que no se entiende que, aun así, esta señora pretenda apropiarse ilícitamente de parte de superficie de mi parcela. Incluso dicha escritura incorpora Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica idéntica a la presentada por esta parte en el presente procedimiento y cuya inscripción de la georreferenciación ha sido denegada.

Tampoco es cierto, tal y como manifiesta D.<sup>a</sup> M. I. que existiera por aquel entonces error alguno en catastro referente a la delimitación de mi parcela, pues la cartografía catastral ha permanecido inalterada desde sus orígenes. A tal efecto el registrador podrá acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la sede electrónica del Catastro. Además, si comparamos la cartografía catastral con la recogida en el Mapa Nacional Topográfico y Parcelario del Instituto Geográfico y Catastral (Obtenido en Ayuntamiento de Santa Amalia y que incluso cuenta con Escala) la parcela es prácticamente idéntica (...)

D.<sup>a</sup> M. I. manifiesta que “Don R. R. L., por asuntos que no nos compete, no podía en ese momento (año 2012) poner la compra de la parcela 5052 a su nombre”. Tal afirmación tampoco se corresponde con la realidad, pues prueba de ello es que la adquisición de la parcela se llevó a cabo ya en el año 1993 mediante Escritura de compraventa a Don P. M. G. y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Lo único que no se encontraba actualizado por aquel entonces (año 2012), según me informaron en el Ayuntamiento de Santa Amalia, era la titularidad catastral, que seguía constando, por causas ajenas a mi voluntad, a nombre del difunto tío del vendedor. Para subsanar esta situación a la mayor brevedad presenté solicitud de cambio de titularidad catastral en la Gerencia Regional del Catastro de Extremadura en fecha 10 de abril de 2012, adjuntando a la solicitud las escrituras de compraventa del inmueble. Ello prueba, que desde el mismo momento en el que soy conocedor de la incorrecta asignación de la titularidad catastral (Abril de 2012), procedo a solicitar modificación de ésta a mi favor, dejando en evidencia la alegación de D.<sup>a</sup> M. I., pues si no podía poner la compra de la parcela 5052 a mi nombre (entiendo que se refiere a la titularidad catastral pues ya tenía escriturado y registrado el terreno), no tiene sentido efectuar todas las acciones tendentes a actualizar y rectificar la titularidad catastral a mi favor (...)

Con posterioridad a mi solicitud de cambio de titularidad, M. I. C. G. inicia y presenta en mi nombre en la Gerencia Regional del Catastro de Extremadura (no en el Ayuntamiento de Santa Amalia tal y como ella manifiesta), en fecha 17 de julio de 2012, solicitud de subsanación de discrepancias, con la intención de modificar sin mi conformidad la superficie, así como la delimitación del inmueble de mi propiedad.

Ante la gravedad de lo acontecido contacto telefónicamente con la Gerencia Regional del Catastro con la intención de obtener información sobre a qué respondía dicha solicitud (pues yo únicamente había solicitado el cambio de titularidad en el mes de abril). En la misma se me informa que M. I. ha presentado un documento firmado por mí en el que solicito modificación de la delimitación de mi parcela, pero que les resulta extraño que no conste fotocopia alguna de mi DNI y que no aparezca firmado el documento donde aparece el plano que aporta. Directamente les comunico que yo no he redactado ni firmado documento alguno en tal sentido, y mucho menos he presentado o iniciado solicitud alguna de subsanación de discrepancias. Dado la gravedad del caso, catastro decide cerrar el procedimiento sin ni siquiera emitir pronunciamiento o resolución alguna (...)

Mediante acuerdo de fecha 5 de septiembre de 2012 me notifican que no se tramita el cambio de titularidad que solicité el 10 de abril de 2012 ya que no coincide ni la superficie ni el titular catastral (seguía a nombre del difunto tío de Don P. M. G.). Tras contactar con la Gerencia Regional del Catastro, me informan que para que accedan al cambio de titularidad debía rectificar previamente las escrituras, pues éstas adolecían de multitud de defectos, no solo error en la superficie (pues según me informaron por aquel entonces -año 1993- era costumbre escriturar y registrar menos por la creencia de que así se pagaría menos por esa propiedad), sino que incluso se había obviado hacer referencia al número de Polígono, Parcela y Referencia Catastral del inmueble (...)

En fecha 27 de agosto de 2021 solicito nuevamente el cambio de titularidad catastral a mi favor, por lo que nuevamente recibo Resolución en sentido negativo por igual motivo que la anterior, pero recogiendo ahora expresamente en la misma que “en caso de que fuese errónea la descripción de la finca que se contiene en la escritura, deberá procederse a rectificar ésta con carácter previo a la modificación del Catastro”. Así procedo, y en octubre de 2022 se firma la Escritura complementaria y aclaración de la anterior en la que comparecen nuevamente vendedor (Don P. M. G.) y comprador (R. R. L.), y por la que ambos complementan y aclaran los defectos de los que adolecía la anterior escritura, aportando certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble y certificado de correspondencia emitido por el Ayuntamiento de Santa Amalia (...)

Nuevamente y con posterioridad a mi solicitud de cambio de titularidad, D.<sup>a</sup> M. I., en fecha 29 de julio de 2022 vuelve a iniciar ahora en su nombre solicitud de subsanación de discrepancias (...), con la intención de modificar nuevamente sin mi conformidad la superficie, así como la delimitación del inmueble de mi propiedad. De nuevo, según me informan telefónicamente desde la Gerencia Regional del Catastro esta señora ha vuelto a presentar como único medio de prueba el mismo Documento cuya autenticidad y veracidad no reconoce esta parte y que ya fue desestimado en procedimiento anterior. Es por ello que, como titular catastral del inmueble que se pretende modificar sin mi conformidad, recibo notificación catastral del acuerdo provisional sobre la modificación solicitada por D.<sup>a</sup> M. I., por la que se me concede un plazo de 15 días para presentar alegaciones y aportar pruebas.

Que lógicamente, formulo en tiempo y forma alegaciones manifestando mi disconformidad u oposición a la propuesta de resolución acordada provisionalmente y con posterioridad recibo notificación en sentido estimatorio de mis alegaciones, por la que se acuerda la no alteración de la descripción catastral, dejando sin efectos la modificación provisional (...)

Que dado lo anteriormente expuesto, lo alegado por D.<sup>a</sup> I. en el tercero de los hechos, decae por sí solo pues (...) presenta un documento cuya autenticidad y veracidad no reconoce esta parte, cuya validez ha sido desestimada hasta en dos ocasiones por la Gerencia Regional del Catastro, y sobre el que resulta esclarecedor que no conste fotocopia alguna de mi DNI y que no aparezca firmado el documento donde aparece el plano que aporta, y (...) presenta imágenes de una Propuesta de Resolución acordada provisionalmente, la cual, tras ser recibir notificación esta parte y presentar las oportunas alegaciones, queda sin efecto mediante Resolución definitiva por la se acuerda no alterar la descripción catastral y revertir la situación.



Que en el mismo párrafo y a continuación de lo anterior D.<sup>a</sup> M. I. vuelve a faltar a la verdad de forma descarada al exponer que “El día 16 de Noviembre, recibimos una notificación de que no se procede a las modificación de las lindes puesto que don R. R. L. está en desacuerdo, ya que no nos aceptaron en catastro en Badajoz el documento 1 que adjuntamos en el presente escrito, firmado por Don R. R. L., al no tener éste la tierra que actualmente quiere registrar a su nombre, estar aún en catastro a nombre del anterior propietario y quedando nosotros a la espera de que Don R. R. L. pusiera esta tierra a su nombre, para poder entregar el Documento 1 firmado por él”.

Lo que se le notifica a esta señora el día 16 de noviembre es la Resolución Definitiva (...) que resuelve definitivamente su petición desestimando su pretensión.

No es cierto que no le aceptan el documento 1 al no tener esta parte “la tierra que actualmente quiere registrar a su nombre”, pues de ser así, catastro jamás me habría notificado (como titular catastral) dicho acuerdo provisional, y jamás habría podido manifestar mi disconformidad. El documento 1 no se lo aceptan por los motivos anteriormente expuestos.

Vuelve a faltar a la verdad cuando dice “estar aún en catastro a nombre del anterior propietario” pues en dicha fecha la tierra tampoco está en catastro a nombre del anterior propietario, sino a nombre del actual titular catastral Don R. R. L., y con anterioridad figuraba erróneamente, por falta de actualización, a nombre del difunto tío del anterior propietario, no de éste.

Y de nuevo vuelve a mentir cuando dice que quedan a la espera de que Don R. R. L. pusiera esta tierra a su nombre para poder entregar el documento 1, pues ésta ya estaba a nombre de Don R. R. L. cuando la Gerencia Regional del Catastro ha vuelto a desestimar por segunda vez dicho documento por los motivos ya expuestos (...)

En lo que respecta al documento (...) que presenta M.<sup>a</sup> I., esta parte desconoce su existencia, pero nuevamente resulta paradójico que diga que lo firman todos los vecinos que daban uso a este camino (porción de terreno pues no existe camino como tal), menos el titular de la parcela por la que discurre (Don R. R. L.), que casualmente accede a su finca a través de éste.

En todo caso, este tipo de documentos tampoco han de tener mayor trascendencia para la resolución del presente expediente, pues el simple otorgamiento de un acta de presencia y manifestaciones, otorgada ante notario, lo único que acredita fehacientemente es la presencia y las manifestaciones, pero no la veracidad de contenido.

Que respecto al último de los documentos adjuntado por D.<sup>a</sup> M. I. (...), en los cuales se sustenta las alegaciones cuyo argumento le generan al funcionario calificador las dudas de que la representación gráfica catastral no sea la que se corresponde con la realidad, vuelve a dejar patente hasta qué punto es capaz de faltar a la verdad esta señora, manipulando y falsificando documentos a su antojo, ante la falta de título, cartografía, planos o lógica alguna que sustente su pretensión.

Tal es el desconocimiento de esta Señora, que adjunta un documento firmado el día 25 de junio de 2.022 por Don P. L. M., con DNI y NIF, cuando este Señor lleva fallecido más de 40 años.

Que esta señora dice que “Don P. L. M. le vendió la parcela 5052 al padre del actual dueño”. Vuelve a faltar descaradamente a la verdad, pues ni Don P. L. M. fue el vendedor de la parcela 5052, ni mi padre el comprador de la misma. Como queda probado de la simple lectura de la escritura de compraventa de 1993 y posterior aclaración de 2022. Es Don P. M. G., quien, como propietario de la parcela 5052, adquirida por herencia de sus tíos mediante escritura otorgada en Don Benito, ante el que fue su Notario Don José Luis Ferrero Hormigo de fecha 9 de mayo de 1981, transmite la propiedad de ésta a Don R. R. L.

Que nuevamente D.<sup>a</sup> I. vuelve a mentir cuando dice que en dicho documento (...), Don P. L. M. indica “que el trozo de terreno dibujado en amarillo pertenece a la parcela 5031 de propiedad de M.<sup>a</sup> I. C. G.”, pues ninguna indicación puede haberse hecho en fecha 25 de junio de 2.022 por una persona que lleva más de 40 años fallecida,

dejando en evidencia el actuar de esta persona, que se dedica a redactar, manipular y falsificar documentos a su antojo con tal de mantener una pretensión ilógica e insostenible y que para nada se corresponde con la realidad.

Por todo ello, decae por su propio peso las alegaciones y documentos aportados por D.<sup>a</sup> M. I., los cuales habían hecho dudar al registrador sobre la delimitación gráfica de la finca, dudas que deben desaparecer ante las pruebas y documentos presentados por esta parte que desacreditan y desmontan cada una de las alegaciones y afirmaciones sostenidas por D.<sup>a</sup> M. I.

### III. Desacuerdo en cuanto a los fundamentos de Derecho.

Esta parte también se muestra en desacuerdo con los fundamentos de Derecho aducidos por el Registrador de la Propiedad de la Propiedad de Don Benito para denegar la inscripción. Y ello, por los siguientes motivos:

Se hace referencia a la doctrina consolidada, citando Resolución de 20 de enero de 2021 DGRN, la cual no resulta coincidente en ninguno de sus extremos con el caso que nos ocupa (resuelve un caso en que resulta aplicable el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria) pues se trata de un supuesto en el que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. En el caso que nos ocupa lo que se solicita es la inscripción de una georreferenciación de origen catastral, es decir, se pretende inscribir una representación gráfica ajustada exactamente a su correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Incluso la pretensión de esta parte queda respaldada en dicha Resolución, pues en ella se recuerda que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

En dicha resolución, el Registrador fundamenta sus dudas en la oposición del colindante sustentada en las alegaciones y documentación que éste aporta (informe técnico contradictorio con georreferenciación de parcela y exposición razonada y fundamentada que se realiza basada en la consulta a las bases gráficas disponibles, tal y como prescribe el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria), la cual no tiene nada que ver con la falsedad de las alegaciones y documentación presentada por D.<sup>a</sup> M. I., como ha quedado probado.

Tampoco resultan de aplicación el resto de resoluciones citadas como fundamentos de Derecho (R. 17 de enero de 2020, R. 19 de junio de 2019, R. 7 de junio de 2019 y R. 20 de julio de 2018), pues no se aporta abundante documentación en el caso que nos ocupa (y la poca que se aporta no es veraz), no existe procedimiento judicial anterior alguno, no existe documentación fehaciente que ponga de manifiesto la existencia de ningún litigio relativo a ningún camino que se encuentre dentro de la base gráfica (pues por la misma no discurre camino alguno) y tampoco se aporta informe técnico alguno ni pretende esta parte inscribir ninguna representación gráfica alternativa.

### IV. Desacuerdo en cuanto a las dudas de identidad en la superficie y linderos de las fincas y fundamentos de derecho aplicables al caso.

Respecto a las dudas que pudiera tener el registrador sobre los linderos de la finca, en el presente caso, la identificación de los linderos es prácticamente idéntica entre los titulares registrales y catastrales colindantes. Las discrepancias responden al carácter desfasado de la descripción, pues con el transcurso de los años han ido apareciendo nuevas parcelas y se han ido transmitiendo las titularidades (herencias y compraventas). Por lo tanto, no se trata de obtener con la inscripción de la georreferenciación una rectificación de la realidad física amparada por el asiento registral, sino la rectificación de un dato registral erróneo, siendo la superficie que se pretende hacer constar ahora, la que en su día debió hacerse constar en el asiento.

En lo que respecta a las dudas que pudiera tener el registrador respecto a la superficie de la parcela, el artículo 199.1 de la ley hipotecaria establece que "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 el presente caso no se invade ninguna georreferenciación inscrita, pues solicitándose la inscripción de una georreferenciación de origen catastral (la cual se ajusta exactamente a su correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica), respeta la delimitación de las geometrías de origen catastral de las fincas colindantes de los titulares que se oponen a la inscripción de la georreferenciación. Por tanto, la georreferenciación ahora presentada no invade ninguna georreferenciación inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro.

Por tanto, no concurriendo las circunstancias que determinarían necesariamente una calificación registral denegatoria, procede analizar si el registrado ha fundado objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. La respuesta debe ser necesariamente negativa.

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante sobre la existencia de un presunto derecho de propiedad cuyo ejercicio pudiera verse impedido por la inscripción de la representación gráfica, pero sin aportar documentación válida alguna que acredite tales manifestaciones, tal y como ha quedado suficientemente probado.

A la vista de dicho escrito el registrador concluye que "no es posible determinar indubitadamente la delimitación gráfica de la finca respecto a los colindantes, sugiriéndole dudas de identidad en la superficie y linderos de las fincas". Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación del registrador se fundamenta en la presunta existencia de un derecho que puede verse perjudicado, pero tal derecho no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad mediante la titulación oportuna y ni siquiera consta documentado fehacientemente en el expediente.

Siguiendo la doctrina de la DGRN de 13 de julio de 2017 (que, si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica catastral. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el presente recurso debe estimarse».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 3 de abril de 2023, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de

la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción una representación gráfica solicitada en virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 12.688 de Santa Amalia, complementando y rectificando su descripción literaria.

Resulta del presente expediente el carácter controvertido de una porción de terreno de forma triangular, objeto de disputa dominical entre el promotor del expediente y los titulares colindantes, tanto registralmente como en la planimetría catastral.

La controversia se refiere, según ha quedado acreditado tanto en las alegaciones presentadas como en el propio escrito de recurso, a una porción de terreno de forma triangular perfectamente delimitada, especialmente por dos de sus lados al lindar con un camino que manifiestan reviste el carácter de particular.

Así, la nueva descripción pretendida de la finca supone un exceso de cabida significativo, al pasar de la cabida inscrita de 17 áreas y 10 centiáreas a la pretendida de 41 áreas y 48 centiáreas; modificando a su vez la descripción literaria de sus linderos al describirse, en la referida escritura, a las parcelas catastrales colindantes.

Una vez tramitado el expediente, el registrador suspende la inscripción a la vista del escrito de oposición formulado por una cotitular colindante conforme al anterior relato fáctico. Del mismo resulta la afectación de su finca en caso de incorporar la base gráfica solicitada.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

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, pretendida la inscripción de la base gráfica y, tramitado el expediente, se presenta el escrito de oposición anteriormente citado, justificando su oposición tanto en la planimetría acreditativa de la posible invasión (aporta copia del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas), como en la aportación de los escritos de solicitud de alteración catastral y documento privado que manifiesta encontrarse suscrito por el recurrente, y presentado ante la Administración Pública del que se deduce, cuanto menos, el carácter controvertido de la titularidad dominical de la referida porción.

Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación de la cotitular colindante para formular la oportuna oposición sin resultar preceptivo, como alega el recurrente en su escrito de recurso, que dicha oposición debiera ser formulada por la totalidad de los comuneros, pretensión ésta no contemplada en el propio precepto invocado.

Por tanto, tal motivo de recurso debe ser desestimado, debiendo reconocerse la legitimación para formular oposición todo cotitular colindante.

En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral 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.

Se trata, por tanto, de la utilización del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para obtener el reflejo registral de una pretensión conflictiva que ya había sido previamente tratada por las partes y previamente instada en la base catastral. Así ha quedado acreditado en el escrito de alegaciones mediante la aportación del principio de prueba anteriormente expuesto.

Y, tal y como ha sostenido este Centro Directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretende el recurrente) un conflicto entre titulares colindantes y referida a la titularidad de una porción de terreno perfectamente delimitada, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas, concretamente de una parte de ella, tendrá éste que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas.

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».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 2 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.