

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11921 *Resolución de 16 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Viveiro, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don F. C. R. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Viveiro, don Emiliano Voces de Onaindi González, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 9 de diciembre de 2019, don F. C. R. solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a la finca registral 9.459 del término de Cervo, acompañando a la misma informe de validación gráfica catastral.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Viveiro, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de una primera calificación negativa en fecha 14 de febrero de 2020. Aportada nueva documentación en fecha 5 de junio de 2020, se emite nueva calificación con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Vista la instancia suscrita por don F. C. R. el día 9 de diciembre de 2.019, por la que solicita la inscripción de la base gráfica de la finca registral 9.459 del municipio de Cervo, resultan los siguientes

Hechos

Primero. Con fecha diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve, se inicia el procedimiento regulado en el artículo 119.1 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de la base gráfica de dicha finca, aportando para ello un informe de Validación Gráfica de fecha 14 de octubre de 2019.

Segundo. Con fecha nueve de enero de dos mil veinte se procede a la comunicación a los colindantes conforme el artículo 199 de la L. H.

Tercero. Con fecha cinco de febrero del año en curso se recibe, dentro del plazo preceptivo, escrito de alegaciones de fecha tres de febrero de dos mil veinte, suscrito por doña D. V. R., en su calidad de titular de la finca con referencia catastral 8556009PJ2385N0001 YP, colindante de la finca registral 9.459, cuya inscripción de la base gráfica se pretende, a la que se une: 1. Diligencia de Ordenación de Procedimiento Ordinario 210/2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Viveiro, 2. Consulta del Certificado catastral de la finca propiedad de don F. C. 3. Resolución de fecha 1 de marzo de 2019 de la Arquitecta Jefe de área de Inspección Urbana de la Gerencia Territorial del Catastro 4. Certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 24 de enero de 2020 de doña D. V. R. 5. Fotografía de las parcelas afectadas 6. Certificado del Archivo Histórico Provincial de Lugo.

Cuarto. De dicho escrito de alegaciones se desprende no estar de acuerdo con la inscripción puesto que: 1. Se encuentra en tramitación un proceso judicial ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Viveiro, ordinario 210/2018, pendiente de resolución. 2. Que el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral elaborado por el Ingeniero Técnico Agrícola P. Z. R. el 14 de octubre de 2019, provocaría la invasión de fincas colindantes sin título que justifique la misma, y crearía una nueva parcela 8070008PJ2386N, que justamente coincidiría con el paso de servidumbre (objeto de resolución judicial), parte de la finca de doña D. V. 4. En la consulta de la Certificación Catastral resulta la no existencia de la parcela anterior creada por el Técnico. 5. No es correcta la delimitación de la línea divisoria entre las parcelas afectadas.

Quinto. Con fecha 14 de febrero de 2020, se remite al interesado nota de calificación en la que se Deniega la inscripción de la georreferenciación de la finca solicitada.

Con fecha 3 de marzo Don F. C. R. remite a esta oficina un escrito solicitando el contenido que figura en el expediente en relación a las alegaciones presentadas por Doña D. V. R.

Con fecha trece de marzo se da tras lado, vía Certificación, del contenido que consta en el legajo del citado expediente para que pueda en el plazo de veinte días presentar las alegaciones oportunas, dejando en suspenso la resolución de dicho recurso.

Con fecha veintiséis de mayo de dos mil veinte, Don F. C. R. presenta nuevamente alegaciones.

Con fecha 5 de junio Don F. C. aporta ante este Registro resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Galicia, en la que se expone: "En cuanto a la servidumbre de paso se elimina de la cartografía catastral la gráfica de dicha servidumbre, ya que catastro no decide sobre dichas servidumbres. Las parcelas colindantes se modificaron de acuerdo con los planos y la documentación complementaria".

Sexto. Con esta fecha y a la vista de las alegaciones presentadas por la colindante se acuerda denegar la incorporación al folio real correspondiente de la finca con Código registral único 27011000240096 de la representación gráfica georreferenciada de la misma -lista de coordenadas y circunstancias descriptivas solicitadas (cabida, linderos, forma y características que consten en los documentos presentados)-, por existir dudas fundadas entre la finca registral y la base gráfica que se le pretende atribuir dada la existencia de conflicto con la delimitación de la finca colindante, con posible invasión de la misma, habiendo quedado identificada dicha finca y el titular afectado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, 45 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección [sic] General de los Registros y del Notariado, de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre, 2, 14 y 22 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 21 de mayo y 20 de julio de 2018 y 18 de febrero, 21, 27 y 28 de noviembre de 2019.

1. La principal finalidad del procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse. 2. El art. 199.2 de la Ley Hipotecaria referido a la incorporación de la representación gráfica alternativa se remite en cuanto al procedimiento al apartado 1. Este dispone expresamente "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público... En los demás, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio...".

3. [sic] Es reiterada y consolidada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de las fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (artículos 9, 199 y 20 I 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 en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad de 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 limita 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, "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". Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

No obstante, debe recordarse, como indica 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 constar, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

e) Cumplidos los trámites anteriores, el registrador emitirá un juicio de identidad de la finca motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, que es el objeto de la presente calificación.

4. Con el presente caso resultan dudas fundadas en cuanto a la existencia de una zona de conflicto con finca colindante, con posible invasión de la misma, máximo, cuando hay un procedimiento judicial en curso relativo a la delimitación de una servidumbre intermedia entre ambas propiedades, no pudiendo la Registradora que suscribe entra a prejuzgar el fondo del asunto sujeto a tutela judicial.

Además, las dudas quedan corroboradas con otros datos y documentos que obran en el expediente, en particular la oposición de un colindante, cuyas alegaciones se encuentran fundamentadas y respaldadas documentalmente, con referencia a planos y fotografías sobre el origen de la finca. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no in controvertido, que con la inscripción de la representación gráfica se pueda alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente

Acuerdo

En base a los hechos fundamentados expresados la Registradora que suscribe acuerda:

Suspender la representación gráfica georreferenciada de la finca 9.459 del municipio de Cervo, por estar iniciado un procedimiento judicial, que afecta a la descripción de las parcelas colindantes no coincidente con el informe del técnico, y del que puede resultar una cartografía con georreferenciación distinta a la aportada, creando por lo tanto dudas fundadas de invasión de fincas colindantes.

Contra la presente calificación (...)

Viveiro, a 15 de junio de 2.020

El Registrador Accidental (firma ilegible)

Fdo. Emiliano Voces de Onaindi González (Registrador del Registro de la Propiedad de Arteixo).»

III

Don F. C. R., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 16 de junio de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el 17 de junio, en el que alega lo siguiente:

«Solicito: Tenga a Vd. bien dar curso al presente, e interponer mí recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Quiero reiterar mi deseo de que se proceda al registro de las coordenadas georreferenciadas de mi parcela, ya que hasta el momento, la parte opositora no ha presentado documento alguno, ni en Sede Judicial ni ante este Registro, que por su naturaleza, e independientemente de que exista una demanda civil sobre sus supuestos derechos, tenga rango superior alguno sobre los derechos que cada parte tiene sobre las parcelas en cuestión, que dimanen de los datos escriturales de nuestras propias parcelas y los registros existentes sobre la naturaleza de estos derechos.

La parte opositora se apoya para su reclamación en una alteración de la representación catastral año 2016, que no se adapta a los contenidos escriturales y anotaciones registrales de nuestras propiedades, y que en el caso de la Escritura en la que dice soportar estos cambios en la representación cartográfica, es la misma cuyo registro se produjo correctamente 29 años antes (año 1987).

En informe del propio Catastro, que ha sido aportado por el TEAR se hace constar que esta alteración catastral, se produjo a petición de parte, que no se comunicó ni al Registro ni a los afectados, lo que entiendo la invalida en tanto en cuanto no se acredite públicamente y formalmente su validez.

Mi conocimiento de las leyes no es tan preciso como debiera, pero de su escrito de fecha 15 de junio de 2020 se desprenden algunas conclusiones que no resultan congruentes con la documentación registral existente que quiero resaltar:

1.^a Registralmente y de los informes y certificados emitidos, por dos registradores, no se deduce que exista colindancia alguna entre nuestras parcelas. Al contrario, nuestras parcelas están separadas por una franja de terreno que la parte opositora pretende ignorar e incorporar indebidamente a su propiedad.

2.^a Es la parte opositora la que pretende hacer válida una representación gráfica catastral que no coincide con la realidad escritural y registral de su parcela y que al contrario es el resultado de una inadecuada interpretación de los contenidos de la Escritura de división horizontal otorgada ante notario por la opositora el 30/09/1986, registrada debidamente en fecha 6 de agosto de 1987. Representación gráfica que ha sido alterada, según informe del TEAR, por resolución de fecha 24/11/2016, sin que el contenido de tal Escritura hiciera referencia a los resultados obtenidos (...)

Consecuentemente y en apoyo de los artículos 199 y 199(2) a los que Vd. hace mención en los fundamentos de derecho de su escrito

No soy yo el que pretende hacer valer una representación cartográfica catastral y que esta se imponga sobre el contenido de los datos escriturales y registrales existentes, intentando hacer valer por encima de estos derechos, una representación que no responde a los contenidos de la Escritura en la que dicen estar soportados, como pretende la parte opositora.

Quiero hacer constar también, que en el registro de mi reciente Escritura que corresponde a mi parcela y a mi casa, se hace constar que en mi calidad de tercer hipotecario me acojo al contenido del Artículo 34 de la LH, en defensa de mis legítimos derechos que deben ser respetados por encima de cualquier otra pretensión.

Me reitero por tanto en hacer valer mis derechos y en las explicaciones y documentos que he presentado en mis dos escritos anteriores y especialmente al segundo y último de ellos, dirigido Dña. María-Teresa Touriñán Morandeira (Registradora interina, actualmente en situación de baja) y que transcribo a continuación.

Estimo que las explicaciones son suficientemente claras para sostener la legalidad de mis derechos, por encima de los derivados de una representación Catastral ilegítima que no se adapta a los contenidos de la propia Escritura en la que se fundamentan (...)

Transcribo el Escrito ya presentado:

Sra. Registradora:

Con el debido respeto y en relación con su escrito (en respuesta al mío, presentado el 3 de marzo de 2020 y registro de entrada 1.122); que me fue entregado en mano el día 13 de marzo de 2020, en las oficinas del Registro en Viveiro, aunque está fechado y firmado por Vd. supuestamente el día 5 de febrero de 2020; procedo a dar contestación al mismo en los siguientes términos:

– Adjunta Vd. a su escrito, la documentación aportada por la parte opositora, omitida en su primera comunicación y en la que se motivaba su resolución denegatoria inicial, para dar cumplimiento a mi solicitud de registro de las coordenadas georreferenciadas de mi parcela y su entorno, que según su actual escrito, ha motivado el asiento 820 del diario 78.

Quiero, en primer lugar, hacer constar, que la paralización de la actividad administrativa por la emergencia del Covid_19 me ha impedido presentar esta respuesta a su escrito con anterioridad.

Síntesis de contenido del presente documento

Vaya por delante, a modo de resumen, que todas mis afirmaciones y los comentarios contenidos en este documento y otros anteriores, están basados en los siguientes criterios fundamentales:

- a) Mis escrituras y las escrituras notariales de la parte contraria acreditan, sin que exista duda alguna, los derechos, linderos y cabidas que cada parte tiene sobre nuestras respectivas parcelas.
- b) Los datos registrales concuerdan, indiscutiblemente, con los contenidos de nuestras escrituras.
- c) Existen certificaciones e informes registrales, emitidos por Vd. misma, que así lo acreditan.
- d) Cualquier otro documento que se presente en contra de lo afirmado anteriormente, debe tener validez jurídica y no ser una mera afirmación gratuita, con la única intención de confundir.
- e) Debe considerarse que una representación gráfica catastral no tiene validez alguna por sí misma, en cuanto contradice, sin acreditarlo, los contenidos de las escrituras y de los asientos registrales de las parcelas involucradas en este conflicto y de otras más colindantes con la franja discutida.
- f) El informe emitido por el TEAR acredita en que documentación se basa esta representación catastral, lo que permite contradecir la legalidad de la misma, en base al contenido de la Escritura (30/09/1986 que se toma como base) y además afirma que no se cumplieron los requisitos legales de publicación y notificación o los afectados para que esta representación pudiera tener alguna validez legal.
- g) En todo caso y en mi calidad de "Tercer Hipotecario" me acojo al contenido del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que establece y garantiza que mis derechos escriturados deben ser respetados y mantenidos Independientemente de que, si existiera parte alguna afectada, esta pudiera reclamar daños y perjuicios a quien procediera, pero no a mí.

Y dicho esto, tengo a bien hacer a Vd. las siguientes manifestaciones y comentarios.

Primero. Del primer apartado de su escrito, ya citado, copio íntegramente a continuación...

Hechos:

Con fecha tres de marzo de dos mil veinte, don F. C. R., presenta escrito de recurso con número de entrada 1.122 de esta fecha, frente a la nota de calificación de fecha catorce de febrero de dos mil veinte, solicitando conocer la documentación aportada por la colindante, referente a las alegaciones presentadas con relación al expediente que tiene iniciado para la geocoordenación de la finca de su propiedad, que motivó el asiento 820 del Diario 78.

Afirmo que en mi escrito yo trataba, desde un análisis racional de la documentación existente sobre este asunto, encontrar la acreditación y validez de «las dudas razonables» que le habían impedido a Vd. concluir el trabajo que se le había solicitado, entendiendo que tales dudas no estaban suficientemente justificadas, y consecuentemente desde mi punto de vista, no eran ni son razonables.

Como una objeción más, afirmaba y hacía referencia al hecho de que me parecía impropio, que no se me hubiera facilitado la documentación que la parte contraria había presentado para sostener su oposición y algún análisis de la misma, dándome como única razón para la paralización del expediente, la existencia de una demanda Judicial.

Segundo. Con respecto al apartado cuarto de su escrito, que copio íntegramente a continuación, le confirmo que:

En el citado escrito don F. C. nos informa que tiene recurrida y pendiente de resolución Por el TEAR una modificación catastral que afectaría las delimitaciones de las fincas colindantes, y más concretamente la finca propiedad de Doña D. V. R., al haber una discrepancia relativa a la finca que aparece como Im ero se e a propiedad del señor C.

A fecha de hoy, tengo comunicación escrita del TEAR de fecha 04/05/2020, de la que también adjunto copia, en la que se me comunica, que ya existe una resolución al respecto de fecha 28 de febrero de 2020. Confío resulte favorable a mis peticiones, si este Organismo actúa con claridad y transparencia, lo que espero sinceramente y que en caso contrario será recurrida hasta donde sea procedente. Copio literalmente el contenido de esta comunicación.

Buenas Tardes,

Ante todo, desearle que tanto Usted como su familia se encuentren todos bien

En contestación a su correo le informamos que en estos momentos no podemos hacer salas de resolución y tampoco notificaciones, dado el estado de alarma. Nuestras oficinas se encuentran cerradas al público

En cuanto levanten la restricción para poder notificar, le comunicaremos la resolución que ha sido dictada, el día 28 de febrero de 2020, por este Tribunal en el domicilio señalado a efectos de modificaciones.

Un saludo

J. M. P. M. (...)

"A la fecha actual el TEAR ha emitido resolución desestimando mi recurso sin pronunciarse sobre el fondo de la cuestión, ni a favor ni en contra de mis derechos. Situación que será recurrida porque entiendo que es obligación de la Administración subsanar sus errores y pronunciarse a favor o en contra de lo cuestionado y no excusarse en razones marginales, basadas en lo que afirma 'son rutinas de los ciudadanos con tendencia a obtener ventajas en procesos judiciales'. Esta afirmación está al margen de mis requerimientos.

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se pronuncie en defensa del valor de los datos Registrales y Notariales, por encima de maniobras y manipulaciones que tienen mucho que ver con operaciones ilícitas, errores administrativos, pasividad y dejación de sus funciones.

En este caso está en juego el Valor, la Credibilidad y la Fiabilidad de los propios datos, Informes y Certificaciones Registrales de reconocido prestigio en nuestro País."

Tercero. En cuanto a los contenidos de la documentación aportada por la parte opositora, la Sra. Registradora emite un certificado que igualmente copio a continuación y que textualmente dice:

María Teresa Touriñán Morandeira. Registradora interina del Registro de la Propiedad de Viveiro

Certifico:

Que en el legajo del expediente 199 de la L. H. iniciado bajo el asiento 820 del Diario 76 de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve. figura incorporada. la siguiente documentación, un total de veinte folios correspondientes a las alegaciones de Doña D. V. R., que a continuación se adjunta a la presente.

Expidió la presente (...) y la firmo en Viveiro. a cinco de marzo de dos mil veinte.

Es de destacar que Vd. se limita a adjuntar los documentos aportados por la parte opositora, sin que por su parte se haga ningún análisis, valoración o comentario, que saque a la luz o ponga sobre el tapete, en que puntos o a partir de que documentos o afirmaciones de la parte opositora, llega Vd. a encontrar lo que, en su primer escrito, llama "dudas razonables" para proceder a la paralización del expediente y del registro de las coordenadas georreferenciadas de mi parcela y su entorno.

Cuarto. No obstante y en base a las objeciones presentadas por la parte opositora y desde el rechazo global a su contenido, me voy a permitir analizar alguna de las afirmaciones que se hacen en las mismas, en la confianza de que mis valoraciones merezcan su consideración.

Uno. Si bien es cierto que, existe un litigio iniciado por la parte opositora, que afirma disponer de documentación legal que acredita y le permite reclamar un «supuesto» derecho de propiedad sobre la franja existente que separa nuestras respectivas parcelas y como consecuencia reclamar la colindancia de su parcela con la mía.

No es menos cierto que en la documentación aportada en Sede Judicial y en la que ha presentado para justificar su oposición ante este Registro de la Propiedad, no ha aparecido, hasta el momento, documento notarial o registral alguno que acredite tal derecho.

Se limita a hacer falsas y gratuitas afirmaciones, aportando como único documento una planimetría catastral que no tiene ni acredita por si misma validez jurídica alguna.

Afirmo que: Las respectivas escrituras de las parcelas y los informes y certificaciones registrales, emitidos por. Vd. misma como Registradora, confirman la existencia de tal franja con anterioridad a que Dña. D. adquiriese la propiedad de su parcela.

– Figurando, esta franja o servidumbre, en todos los documentos como límite de su parcela por el lado Oeste y en mis escrituras, como límite por el lado Este de la mía.

– Apareciendo expresamente en mis escrituras y en sus anotaciones registrales, que esta franja separa ambas propiedades.

– Indicándose en todos los documentos referidos que ambas parcelas están libres de cargas.

– Se refleja también en todos los documentos que esta franja es servidumbre de paso, no únicamente para estas parcelas, sino también para otras colindantes con la misma.

– Acredita también la documentación existente que esta franja existía con anterioridad a la adquisición de la parcela por Dña. D. V. R., ya que figura como su límite por el lado Oeste.

– Está también, debidamente acreditado en la documentación existente que la naturaleza de la citada franja, no reúne las condiciones de una servidumbre de paso clásica, en la que existiera un predio dominante y un predio sirviente.

– De hecho no figura, ni notarial ni registralmente, anotación ni afirmación alguna que atribuya la propiedad de esta franja a ninguna de las parcelas colindantes con la misma (que son varias más aparte de las nuestras).

– Estas escrituras y sus correspondiente [sic] registros, tienen más de 30 años de antigüedad sin que hasta la fecha hayan sido protestados por la opositora y, sin embargo, es en el año 2016 cuando se produce una Resolución Catastral por la que aparece en la cartografía una representación gráfica, en la que esta franja se rotula como servidumbre y además se incorpora a la parcela de Dña. D., produciéndose una alteración de linderos y cabidas que en ningún caso están previamente acreditados documentalente.

En el informe de 01/03/2019, firmado por M. C. V. C., Arquitecta Jefe del Area de inspección Urbana de Lugo, aportado por el TEAR, (...) se especifica en base a qué documento se realizó tal alteración (Escritura de 30/09/1986) y que esta resolución se tomó el 24/11/2016 en base a un informe presentado en el año 2013, veintinueve años después de que la Escritura citada fuera inscrita en el Registro de la Propiedad con todas las garantías legales (el 6 de agosto de 1987).

Afirmo que el resultado de esta resolución, ni se corresponde con los datos contenidos en la Escritura base (de 30/09/1986), ni con los datos que sobre la misma constan en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las Certificaciones e Informes de colindancias emitidos por el propio Registro, y firmados por Vd. misma, María Teresa Touriñán Morandeira (registradora interina), en fecha 23 de Octubre de 2018,

coincidentes con certificaciones similares emitidas con anterioridad en fecha 07/08/2017 por Dña. Guadalupe Cuesta Vizoso, anterior Registradora de la Propiedad de Viveiro y su Distrito Hipotecario (...)

Afirmo que la resolución adoptada por el Catastro, carece de fundamento legal y que la información aportada y firmada por Dña. M. C. V. C. indica claramente que esta alteración fue realizada a petición de parte y que en ningún caso se realizaron los trámites de comunicación necesarios, ante colindantes y/o Registro de la Propiedad para darle validez legal alguna (...)

Es de común conocimiento que la cartografía y la documentación Catastral no son por sí mismas acreditación de derecho de propiedad.

Es de destacar también, en orden a dar fiabilidad a las afirmaciones actuales, que el informe que motivo la resolución del Catastro ya mencionada, fue elaborado por el Sr. F. F. M. y que este informe resulta ser falso, al no recoger fielmente los contenidos de la Escritura que lo motivan, como sería su obligación, en un documento juramentado.

Además y como se confirma en el informe de Dña. M. C. V. C. no se cumplieron los requisitos necesarios para dar carácter de legalidad al trámite, lo que lo hace jurídicamente inválido.

El Catastro, en una resolución parcial motivada por mi recurso, ya retiró de la planimetría el rotulo que había colocado de «servidumbre de paso» en fecha 11 de agosto de 2017, dejando sin resolver el fondo de la cuestión, que se refería al cambio de linderos y cabidas de la parcela afectada, razón por la cual el recurso fue elevado al TEAR y se supone que este Organismo ya ha tomado una resolución adecuada a la realidad, aunque por el momento no ha sido comunicada por los motivos ya indicados.

Me remito como prueba de la veracidad de mis afirmaciones a los Informes de colindancia y Certificaciones, que obran ya en poder de la Registradora y del Juzgado, que han sido emitidos por Vd. misma, en fecha 17 de octubre de 2018.

(...)

Dos. Afirmo el Sr. F. F. M. en su punto segundo que:

– Mi petición afecta a 11 parcelas.

El propio Registro ha constatado que ninguno los propietarios, de las mencionadas 11 parcelas, ha presentado objeción alguna a mis requerimientos a excepción de Dña. D. y afirmo que no es mi pretensión ampliar la cabida de mi parcela o invadir otras parcelas colindantes. Es un hecho que, como resultado de la medición precisa, la superficie topografiada se ve reducida, en una cantidad minúscula, con relación a la escriturada. Superficie registral 1315 m² y superficie resultante de las coordenadas georreferenciadas 1313 m².

– La opositora mantiene y el Sr. F. F. M. apoya, que existe una colindancia entre la parcela de Dña. D. con la mía.

En este aspecto me remito a lo ya comentado anteriormente, recalando que: Esta resolución ha sido adoptada en base a una certificación del propio Sr. F. F. M. y resulta de una interpretación, intencionadamente falsa, de los datos escriturales y al margen de los datos registrales existentes (...)

Los datos registrales están al alcance de cualquiera y por supuesto de los profesionales del ramo, lo que pone en entredicho, nuevamente, la fiabilidad de este individuo que ha emitido, bajo juramento, informes deliberadamente falsos lo que acreditan que este técnico o no sabe leer una Escritura y/o que en todo caso no se ha molestado en consultar al Registro antes de emitir su informe.

Puedo afirmar que estos datos si estaban disponibles y fueron debidamente evaluados en el informe emitido por el Sr. P. Z., que es mencionado en la documentación aportada por la opositora

– En la documentación aportada por la parte opositora se hace referencia a una Servidumbre Reciproca de paso para sr misma, creada en la Escritura de división horizontal otorgada el 30 del 9 de 1986, con la intención de que fuera confundida con el camino/servidumbre ya existente.

– Tanto la opositora como el Sr. F. F. M. pretenden asimilar la servidumbre creada con la franja de terreno que separaba previamente nuestras parcelas, antes de la adquisición de las mismas.

Debería solicitarse a Dña. D., la Escritura de donación por la que adquiere la propiedad de su parcela el 17 de agosto de 1976 y/o verificarse los datos registrales existentes al efecto.

– En las escrituras originales de adquisición de nuestras respectivas parcelas (1976), y también en la Escritura de Propiedad Horizontal (otorgada por Dña. D. el 30 del 9 del 1986, diez años después de su adquisición), en sus respectivos asientos registrales, están perfectamente identificados, los linderos y cabidas de todas y cada una de las parcelas originales y resultantes de la segregación.

– Es también en la Escritura del 30 del 9 del 1986, donde Dña. D. constituye una servidumbre de paso recíproca para sí misma y grava con ella a las dos parcelas resultantes de la segregación de la parcela original.

Afirma que tal servidumbre discurre a todo lo largo del lindero Oeste de ambas parcelas, lindero que también ha quedado descrito previamente en el propio documento, al identificar los límites de las parcelas resultantes, como servidumbre de paso para esta finca y otras más (límite ya existente como límite Oeste de la parcela original).

Consecuentemente, no queda duda, esta servidumbre se crea dentro de las propiedades exclusivas de Dña. D. y queda ubicada dentro de los límites ya definidos para las mismas. En ningún caso limita con mi parcela, que queda al otro lado de la servidumbre ya existente.

Esta nueva servidumbre que discurre a lo largo de su lindero Oeste tiene, como figura en la Escritura, una anchura de 3,25 m, en tanto que la servidumbre previamente existente tiene una anchura de 4 m.

A continuación, se presenta un gráfico representativo acorde con los datos escriturados y registrales [se inserta imagen]

Puede apreciarse como la servidumbre recíproca creada por Dña. D., discurre por encima de las construcciones ya existentes, lo que resulta realmente inverosímil.

La parcela n.º 6.639 es el remanente de la finca matriz después de la segregación efectuada y que da lugar a la parcela n.º 12.450, como se describe en la ya mencionada Escritura, de Propiedad Horizontal, de fecha 30 del 09 del 1986.

En las inscripciones del libro de registro, 1.ª del año 1977 (Escritura de donación de 1976) y la 2.ª y S.ª, de fecha 6 de agosto de 1987 (Escritura de División Horizontal y segregación del 30 del 09 del 1986) se puede confirmar cuales son los linderos y cabidas de la parcela matriz y de las parcelas resultantes de la segregación parcelas n.º 6.639 y n.º 12.450.

Se aprecia que en cuanto a linderos, por el lado Oeste, no existe alteración alguna entre las anotaciones registrales de 1977 y las del año 1987 (10 años después) manteniéndose siempre el texto «Oeste. - Servidumbre de paso para esta finca y otras más».

Queda igualmente claro tanto en la Escritura de fecha 30 del 9 del 1986, como en las inscripciones registrales enumeradas que la servidumbre recíproca para sí misma, con que Dña. D. grava sus dos parcelas, discurre a lo largo de su lindero Oeste que, sin lugar a duda, está constituido por la franja de terreno camino/servidumbre) ya existente. Esta servidumbre de paso, recién creada, se localiza dentro de su propiedad y no fuera de la misma, superponiéndose a la servidumbre ya existente que constituye su lindero Oeste.

Esta información forma el cuerpo principal de las Certificaciones e Informes de colindancia, ya mencionados.

Atendiendo a lo expuesto estimo que una representación gráfica de esta realidad coincidiría, sin lugar a duda, con lo que describo en los gráficos aportados en este análisis y que destaco a continuación. [se inserta imagen]

Huelga seguir dando respuesta al montón de afirmaciones sin sentido que la incompetencia de este «Técnico» le permite introducir en sus alegatos, cuando la realidad es fácilmente deducible de la documentación notarial y registral existente.

Me pongo a su disposición para aclarar cualquier duda y aportar cualquier otra documentación complementaria que sea necesaria aparte de la que ya, de hecho, obra en su poder.

Tres. En cuanto a las afirmaciones del punto tercero, el documento aportado es un acta notarial, que lo único que hace es dar fe de una situación circunstancial, estimo que al igual que la representación-catastral, no establece propiedad ni derecho alguno que no esté soportado por documentación legal acreditativa de la misma.

Resulta igualmente cínico el que el Sr F. F. M. haga referencia al camino público que aparece en la cartografía histórica diciendo y afirmando que en su día recorría y atravesaba mi parcela, dejando caer ciertas dudas sobre la integración de este camino, en mi parcela, de forma irregular.

Visualicemos la realidad:

Los datos registrales deberían ser suficientes para clarificar esta situación desde un punto de vista de legalidad, frente a la documentación catastral aportada por la opositora.

El análisis de los datos históricos presentados a continuación, aún sin ser necesarios para la solución del problema, pueden arrojar luz sobre cómo se ha llegado a la situación física actual de estas parcelas y dejar en evidencias las absurdas afirmaciones de la opositora, ya que dispone de esta misma documentación para su análisis.

Las parcelas 14(a), 14(b) y 15(), que figuran en la literatura que se acompaña en el Informe Histórico, constituyen en conjunto con el camino azul que las divide, el mismo espacio ocupado hoy por las dos parcelas de Dña. D. (inicialmente una sola), mi propia parcela y el camino/servidumbre que actualmente las separa.

El análisis de los datos históricos, puede clarificar también algunas dudas sobre la cabida de las parcelas actuales de Dña. D.

[Se inserta imagen]

Como puede verse, en la parte denominada Cartografía asimilada actual, cuando Dña. D. adquirió su parcela y su hermana Dña. C. adquirió la que hoy es la mía, esta era la situación de sus respectivas parcelas y el camino que ya entonces las separaba.

En los siguientes gráficos se representarán y explicarán los procesos y las actuaciones llevadas a cabo que configuraron la situación actual, con anterioridad a que Dña. D. y su hermana Dña. C. adquirieran sus respectivas parcelas. Como soporte de estas representaciones se adjunta el...

Documento Privado de fecha 10 de febrero de 1974, liquidado el 24 de agosto de 1974: segregación, compra-venta, agrupación y constitución de servidumbre de paso.

Las personas participantes en este acuerdo fueron:

De una parte: Dña. I. L. V. y sus hijas D. e I. F. L.

De la otra: Dña. E. P. R. y su hija Dña. D. F. P.

Recalcando que incluso este acuerdo es anterior a que D. C. E. adquiriese, por compra, las parcelas que posteriormente vende y dona a sus respectivas sobrinas.

[Se inserta imagen]

Existe documentación suficiente para acreditar como se pasó de una situación histórica a la actual. La documentación que yo poseo ha sido aportada en su demanda civil por Dña. D., lo que prueba que el Sr. F. F. M. debe conocerla aun que no haga mención de la misma, ni quiera considerar la a la hora de justificar la veracidad de lo que manifiesta y escribe, dejando en evidencia su falta de profesionalidad y su capacidad para verter en sus escritos mentiras gratuitas, incluso bajo juramento.

Gráfico 1.–Situación original (informe del registro histórico de Lugo) Superficie original de las parcelas [se inserta imagen]

Gráfico 2.–Segregación de una porción de la parcela original, 14(a) que hoy pertenece a Dña. D. [se inserta imagen]

Gráfico 3.—Se agrega la porción segregada a la parcela 13, resultando la siguiente situación: [se inserta imagen]

Gráfico 4.—En la nueva segregación de la parcela resultante 13() puede verse que: [se inserta imagen]

Gráfico 5.—En este gráfico puede apreciarse el resultado final de todo el proceso. [se inserta imagen]

En la Escritura de compra de D. C. E. a las anteriores propietarias, figura reflejada la compra de una superficie de 3.600 m², que discrepa un tanto de la realidad que como se puede apreciar ha quedado a reducida después de las alteraciones representadas. Consecuentemente la superficie neta de las parcelas 14(a)+14(b)+15() queda en 3.315 m².

De esta propiedad el Sr. C. E. vende la parte situada a la izquierda del camino a una de sus sobrinas, Dña. C. (mi actual parcela), y la Escritura es correcta, de acuerdo con la geografía final resultante y le asigna una superficie de 1315 m².

La parte de la derecha del camino, la dona a su otra sobrina Dña. D., la posiciona igualmente de acuerdo con la geografía resultante y le asigna una superficie de 2.286 m² esta suma equivale a 3.601 m², lo que produce una discrepancia con la superficie disponible que era en realidad 3.315 con lo que la superficie asignada debería haber sido 3.315 (total) - 1315 (de mi parcela) = 2.000 m² en lugar de los 2.286 registrados que resultan de las anotaciones registrales.

Es aquí donde Dña. D. puede encontrar alguna discrepancia, pero no es una discrepancia que me afecte, que altere los linderos de su parcela ni los linderos y cabidas de la mía.

Según la planimetría catastral, la opositora reclama además del cambio de linderos una superficie total de su propiedad de 1833 m² para su parcela Sur y 650 m² para su parcela Norte lo que hace un total de 2483 m² lo que en ningún caso resulta acorde con los datos e informes registrales existente.

Y es aquí donde nuevamente me acojo a mi estatus de tercer hipotecario y me acojo a la aplicación del contenido del artículo 34 de la Ley Hipotecaria si fuera necesario.

Existe por tanto información suficiente para acreditar, en base a datos documentados, que precisamente ese camino y la franja segregada fueron los que dieron origen a la actual franja/servidumbre/callejón, que delimita y separa nuestras parcelas (así figura expresamente en mis escrituras) y de cómo se realizaron una serie de segregaciones de las parcelas originales.

Aporto la documentación esquemática precedente y justificación de cómo se produjeron los cambios descritos en base a la Escritura liquidada (...)

Cuatro. Es igualmente absurda la afirmación de que los límites de las parcelas los definen los postes colocados arbitrariamente por Dña. D., al Norte y al Sur del camino sin contar con nadie para colocarlos. En el extremo Norte dos postes colocados dentro del camino y en el Sur, a la vista de las mediciones realizadas, uno de ellos resulta estar dentro de mi propiedad y el otro dentro del camino que ya existe (la separación entre estos postes, tanto en el Norte como en el Sur es de 3,25 cuando el camino original tiene una anchura de 4 metros).

Es inaceptable asignar, solo para confundir, la distancia establecida para la servidumbre de paso recíproca, a la anchura del camino ya existente (4 m) y pretender con la servidumbre de paso recíproca absorber/invasión el camino existente con anterioridad.

Los hitos originales se deben encontrar en los extremos de las parcelas y no donde a esta Sra. se le antoja y asimilarlos a los postes, impropia e ilegalmente, colocados por ella misma sin consultar con nadie (...)

IV

El registrador de la propiedad accidental de Viveiro, emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 19 de julio de 2016, 29 de septiembre de 2016, 10 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016, 2 de noviembre de 2016, 28 de noviembre de 2016, 7 de abril de 2017, 1 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 17 de enero de 2018, 6 de febrero de 2018, 7 de marzo de 2018, 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018 y 20 de diciembre de 2018, 4 de diciembre de 2019, 17 de enero de 2020 y 21 de enero de 2020 y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero de 2020 y 11 de marzo de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción, acogiendo las alegaciones del titular de una finca colindante, «por estar iniciado un procedimiento judicial, que afecta a la descripción de las parcelas colindantes no coincidente con el informe del técnico, y del que puede resultar una cartografía con georreferenciación distinta a la aportada, creando por lo tanto dudas fundadas de invasión de fincas colindantes».

Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

– La finca número 9.459 del término de Cervo, según el Registro, tiene una superficie de 13 áreas y 15 centiáreas. La representación gráfica alternativa a la catastral arroja una superficie 1313 metros cuadrados; constando además una parcela al este de 394 metros cuadrados grafiada como «servidumbre». Según el Catastro, la parcela 8070008PJ2386N0001IR (correspondiente a la citada registral) tiene una superficie gráfica de 1.268 metros cuadrados.

– El colindante que formula oposición es titular de la parcela catastral 8556009PJ2385N0001YP. Manifiesta que la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende crea por su lindero este una porción de terreno destinada a servidumbre que no figura en la cartografía catastral y que invadiría la parcela de su propiedad, además de que el asunto se encuentra actualmente sometido al conocimiento de los Tribunales de Justicia. Aporta al efecto documentación acreditativa de estos extremos.

2. El artículo 199 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 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.

Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente y que pone de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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 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, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 16 de septiembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.