

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10788 *Resolución de 7 de junio de 2021, 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 Noia, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por doña B. T. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Noia, don José Galán Villaverde, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 24 de septiembre de 2020 ante el notario de Boiro, don José Prieto Luengo, con el número 1.533 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 14.797 del término de Boiro y consecuente rectificación de su descripción, pasando de 440 a 614 metros cuadrados.

II

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

«Presentado el precedente documento a las diez horas y diecisiete minutos del día veintitrés de octubre de dos mil veinte, asiento 1657 del Diario 113.

Iniciado con fecha veinte de noviembre de dos mil veinte el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la L.H., y efectuadas las notificaciones correspondientes a los titulares catastrales afectados, por no existir registrales colindantes, tal y como consta en el expediente archivado con el número 3/2021 del legajo correspondiente abierto al efecto (artículo 199 de la L.H.), se suspende la inscripción solicitada, una vez terminado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, considerando la oposición expresa de un colindante que alega invasión de la finca de su titularidad, presentando, al efecto, una representación gráfica alternativa a la catastral, validada positivamente en Catastro, y de la que resultan una coordenadas georreferenciadas distintas a la aportada por el promovente del expediente de rectificación, y acompañando diversa documentación, de la que resulta que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir; en consecuencia, tampoco se puede acceder a la inscripción de la ampliación de obra y declaración de edificaciones hasta que se resuelva el procedimiento anterior o se presente una nueva georreferenciación alternativa que no resulte controvertida por los posibles colindantes afectados. Todo ello conforme a los siguientes:

Hechos:

a) Doña B. T. B. casada con don J. J. C. M., es dueña, con carácter ganancial, de la finca número 14.797, al folio 222 del Tomo 968 del Archivo, Libro 162 de Boiro, que se describe así: “Casa de planta baja de ciento catorce metros cuadrados, sobre parte de una finca de cuatrocientos cuarenta metros cuadrados, señalada con el número (...) municipio de Boiro, que linda: Norte, riego de agua; Sur, herederos de M. V.; Este, herederos de M. V.

H.; y Oeste, R. M. S., muro interpuesto”, según resulta de la escritura de compraventa autorizada el 24 de septiembre de 2020 por el notario de Boiro don José Prieto Luengo, número 1.531 de protocolo, que causó la inscripción 6.ª de fecha 30 de noviembre de 2020. Figura inscrita con esa descripción, según la inscripción 1.ª fecha 7 de julio de 1999.

b) En la escritura presentada en este Registro de la Propiedad se procede a rectificar la superficie de la finca, que pasa a ser de seiscientos catorce metros cuadrados (en catastro figuran seiscientos sesenta y tres metros cuadrados) mediante una representación gráfica alternativa, validada positivamente, se declara una ampliación de obra sobre la edificación ya inscrita y, además, se lleva a cabo una declaración de edificaciones consistentes en: 1) una casa de planta baja y planta alta, de construcción antigua, en mal estado de conservación, de la superficie de cuarenta y dos metros cuadrados por planta, en el viento Norte; 2) un garaje, adosado a la vivienda principal, de la superficie de diez metros cuadrados, en el viento Este; y 3) un galpón de veintisiete metros cuadrados, en el viento Oeste.

Resulta todo ello del informe técnico efectuado por la ingeniera técnica agrícola, doña R. A. T. P., que se incorpora a la escritura.

c) Don J. F. V. H. y doña M. A. B. N., como anteriores propietarios de la finca descrita, según la inscripción 2.ª de fecha 1 de diciembre de 1999, comparecen en la escritura ratificando la realidad de las declaraciones efectuadas por doña B. T. B.

d) En el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se presentan alegaciones por don J. M. C. V., como colindante afectado, tal y como anteriormente se ha indicado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida por los lindes Norte-Oeste y Sur, aportando la documentación y georreferenciación señalada, de todo lo cual resulta que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, pudiendo afectar a los derechos de terceros colindantes (informe pericial, levantamiento topográfico y validación gráfica alternativa realizada por el ingeniero técnico agrícola don C. R. G.).

e) Dado que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, se suspende la inscripción solicitada; el interesado podrá utilizar el expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, como se establece en el artículo 199 de la misma, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 199, 202 y concordantes y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, Resolución circular de 3 de noviembre de 2015 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; Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actualmente de Seguridad Jurídica y Fe Pública) y de la Dirección General del Catastro de 29 de octubre de 2015 por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; y diversas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio y 28 de septiembre de 2016, 26 de junio de 2019, 17 de octubre de 2019, 28 de diciembre de 2020 y 20 de noviembre de 2020.

Contra la presente calificación podrá (...)

Noia, 8 de enero de 2021. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad interina de Ortigueira, doña María Jesús Franco Alonso, quien resolvió, en fecha 3 de marzo de 2021, confirmar la calificación del registrador de la Propiedad de Noia.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña B. T. B. interpuso recurso el día 15 de marzo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

1. Que soy titular con carácter ganancial de la finca registral 14.797 del Ayuntamiento de Boira, perteneciente al Distrito Hipotecario de Noia, por compra a los esposos don J. F. V. H. y doña M. A. B. N. en escritura otorgada el día 24 de septiembre de 2020 ante el notario de Boiro, don José Prieto Luengo, número 1530 de protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 968 del archivo, Libro 162.

II. Que con fecha 24 de septiembre de 2020 otorgué ante el notario de Boiro, don José Prieto Luengo, número 1532 de protocolo, con ratificación de los anteriores propietarios, los esposos don J. F. V. H. y doña M. A. B. N., escritura de rectificación de superficie, ampliación de obra y declaración de edificaciones, la cual fue presentada en el Registro de la Propiedad de Noia para su inscripción con fecha 23 de octubre de 2020, asiento 1657 del Diario 113, solicitándose se procediese a la rectificación de la superficie siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

III. Que con fecha 22 de enero de 2021 me fue notificada por el Registro de la Propiedad calificación negativa de mi pretensión de rectificación de la finca de mi propiedad como consecuencia de la alegación del colindante, don J. M. C. V., y por el siguiente motivo y argumento:

“Se suspende la inscripción solicitada, (...) considerando la oposición expresa de un colindante que alega la invasión de la finca de su titularidad, presentando, al efecto, una representación gráfica alternativa a la catastral, validada positivamente en Catastro, y de la que resultan unas coordenadas georreferenciadas distintas a la aportada por el promovente del expediente de rectificación, y acompañando diversa documentación, de la que resulta que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir.”

IV. Que con fecha 27 de enero de 2021 solicité al Registro de la Propiedad:

- Certificación literal de las fincas de origen de la finca de mi propiedad, registrales números 14.794 y 14.795, las cuales fueron agrupadas formando la número 14.797 del Ayuntamiento de Boiro.
- Certificación literal, en el supuesto de que figurase inscrita, de la finca del colindante don J. M. C. V.
- Testimonio de la documentación presentada por don J. M. C. V.

V. Que con fecha 3 de febrero de 2021, en contestación a mi solicitud, me fue expedida por el Registro de la Propiedad:

- Certificación literal de las fincas 14.794 y 14.795 del Ayuntamiento de Boiro, fincas de origen, por agrupación, de la finca de mi propiedad.
- Certificación negativa de inscripción de la finca propiedad del colindante.
- Testimonio de las alegaciones, en las que el alegante/colindante manifiesta simplemente que “por medio de la presente, muestro mi absoluta disconformidad con las citadas pretensiones y me opongo tajantemente a las modificaciones instadas en el expediente”, y “adjunto a la presente informe pericial, levantamiento topográfico y validación gráfica alternativa”; sin más explicaciones y argumentos.
- Testimonio de dos documentos: escritura pública de compraventa otorgada el día 11 de marzo de 2014 ante el notario de Boiro, don José Prieto Luengo, número 319 de protocolo, y copia del documento privado otorgado en (...) municipio de Boiro, el día 16 de noviembre de 1958.

VI. Que, al no estar de acuerdo con la calificación y denegación de mi pretensión, con fecha 12 de febrero de 2021, presente en el Registro de la Propiedad de Noia, un escrito de alegaciones solicitando la rectificación de la calificación o, en su caso, la calificación sustitutoria, con los antecedentes anteriores y en los siguientes términos, los cuales deberán tenerse en cuenta para la resolución del presente recurso:

“Fundamentos de Derecho.

1. Tal y como nos informa la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de agosto de 2014, ‘Tradicionalmente, en las descripciones literarias de las fincas en los títulos relativos a ellas, y en las inscripciones registrales mismas, la expresión de los linderos se ha efectuado mediante una de las dos siguientes técnicas: tratar de identificar la ubicación física del lindero entre dos fincas, o simplemente identificar el nombre del propietario colindante, es decir, del de la finca situada al otro lado de una linde cuya ubicación no se precisa en modo alguno.

La primera técnica es conocida habitualmente como de 'linderos fijos' y la segunda como de 'linderos personales', siendo la primera la deseable por razones de claridad y precisión, y la segunda indeseable por su absoluta imprecisión, aunque haya sido tolerada históricamente y profusamente utilizada en la práctica.

Es evidente que cuando se emplea la técnica descriptiva de linderos fijos, es decir, los que se refieren a algún elemento con existencia física y/o ubicación concreta sobre el territorio, –tales como una calle, un camino, una acequia, o un determinado accidente natural, o la expresión de unas coordenadas geográficas en sistema de referencia oficial– la alteración de un lindero fijo por otro, precisamente por afectar a un dato expresado con suficiente precisión, supondría una alteración sustancial que provocaría dudas fundadas sobre la identidad entre ambos inmuebles.

Pero cuando se utilizan tan solo linderos personales, esto es, que sólo expresan el nombre del propietario colindante pero sin precisar en modo alguno en qué lugar concreto se ubica la linde entre ambas fincas, el cambio del nombre de un colindante, precisamente porque nunca se ha precisado dónde se ubica la linde misma, no resulta tan relevante ni tan preocupante, pues puede perfectamente deberse a una sucesión de titularidades por transmisión de la finca colindante, y no necesariamente a una alteración del lindero, cuya ubicación física concreta ni consta precisada previamente ni es objeto de precisión ahora.

Ahora bien, en la normativa vigente, a diferencia de lo que pudo venir ocurriendo históricamente, ya no coexisten de modo indistinto u optativo esas dos posibilidades de expresión de los linderos, una precisa y otra absolutamente indefinida, sino que la opción normativa decidida por la primera de las técnicas señaladas resulta con total claridad del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, cuando establece que 'la descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial.'

II. En los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica, la Dirección General de los Registros y del Notariado, actualmente Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, tiene establecido reiterada y consolidada doctrina, que 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, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características

topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016; herramienta auxiliar de innegable utilidad que, junto con la información territorial asociada y con la cartografía catastral (incluidos sus antecedentes), accesible directamente por el registrador a través de la Sede Electrónica del Catastro, facilitarán la resolución de las dudas de identidad que puedan plantearse, sin perjuicio de la conveniencia, ya manifestada por esta Dirección General, de que todas las alegaciones vengan acompañadas de una representación gráfica que sirva para sustentar lo afirmado en ellas, y que vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto.

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 curso de tales actuaciones, 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.

III. Artículo 38 de la Ley Hipotecaria: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero. (...)»

Alegaciones:

Teniendo en cuenta la doctrina de la Dirección General se puede deducir claramente que la calificación negativa del Registrador carece de un “juicio de identidad de la finca”, al no estar motivado y, en consecuencia, fundado en criterios objetivos y razonados; ya que se limita a decir de una forma genérica que “de la representación gráfica alternativa a la catastral, validada positivamente en el Catastro, y de la que resultan unas coordenadas georreferenciadas distintas a la aportada por el promovente del expediente de rectificación”, y de la documentación presentada por el alegante “resulta que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, pero sin hacer una valoración, ni de la documentación presentada por el

colindante, ni de los informes presentados por ambas partes, ni del historial jurídico de la finca objeto de rectificación.

Primera. Examen de las representaciones gráficas alternativas e informes técnicos:

A) De las representaciones gráficas alternativas a las catastrales:

Del cotejo de ambas representaciones gráficas alternativas puede deducirse que el único punto discordante con la representación gráfica presentado por esta parte, es el viento noroeste, y que el técnico de la otra parte, en su plano gráfico, señala como “Casa, cuadra y corral de la superficie de 110 m²”.

No obstante, esta discordancia no es en su totalidad, ya que esta parte no incluyó en su medición una de las edificaciones, la que no tiene cubierta, que es la más próxima al colindante, si bien esta adosada a la casa antigua de mi propiedad.

Por otra parte, es importante hacer constar que la representación gráfica catastral de la finca de mi propiedad, que ahora se pretende rectificar, lleva con la misma forma más de veinte años, lo que supone, entre otras cosas, el pago del IBI correspondiente durante todos esos años y una presunción de titularidad; y que, excepto un poco en el viento Suroeste (no Sur como se dice en la calificación), engloba la totalidad de la representación gráfica alternativa por mi presentada, incluida la edificación antigua que está en el viento Noroeste y que el sr. J. M. C. V. dice que le pertenece.

B) De los informes periciales:

1. En el informe pericial que el colindante, don J. M. C. V., acompaña a la representación gráfica, el técnico, don C. R. G:

a) En el apartado 4 del mismo “Identificación y descripción de las fincas” identifica dos fincas:

– La primera de ellas, respecto de la cual esta parte nada tiene que alegar, es la descrita en la escritura pública de compraventa de 11 de marzo de 2014.

– la segunda de ellas es la “casa de construcción antigua”, de la que se dice que se adjunta “escritura”, en realidad documento privado del año 1958 en el que figura como adquirente doña F. V. H., no don J. M. C. V.; documento que se analizará en otro apartado.

b) En el apartado 5 “levantamiento topográfico” el técnico simplemente dice que se ha realizado “atendiendo a las indicaciones del promotor y a las evidencias encontradas”, sin hacer ningún tipo de valoración más.

2. En el informe pericial presentado por esta parte, la técnica, R. A. T. P., certifica respecto de mi parcela lo siguiente: “Parcela urbana, delimitada físicamente en todo su perímetro de forma clara: Por el viento norte, con vial público, en parte, y, en parte con edificación colindante; por el viento Sur, se encuentra delimitada por talud con formales de muro que sostiene el terreno de esta parcela, situándose la parcela colindante por este viento en plano inferior; por el viento Este, se encuentra delimitada por edificación de la propiedad colindante, y, en parte, por muro de cierre propio de esta finca; por el viento Oeste, linda con la edificación colindante, mediante muro medianero, en parte, y, en parte, por pequeño talud de sostén del terreno colindante, situándose este colindante en plano superior con respecto a esta finca objeto de informe.

De este informe debemos destacar que la técnica doña R. A. T. P. señala que el perímetro de la parcela está delimitado físicamente de forma clara, lo que se confirma con la descripción de sus linderos, los cuales son todos linderos fijos, por lo que, en este aspecto se debe tener en cuenta la doctrina señalada anteriormente de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública respecto de la técnica de “linderos fijos”.

Segunda. Historial jurídico de la finca 14.797 del Ayuntamiento de Boiro.

Uno. La finca registral 14.797 del Ayuntamiento de Boira, objeto del procedimiento, es la finca resultante de la agrupación de dos fincas, las registrales 14.794 y 14.795 cuya descripción literal, en base a la certificación expedida por el Registro de la Propiedad, y que, por ser trascendentales para la resolución de este caso, transcribo a continuación:

1. “Una casa de planta baja de construcción antigua, que mide una superficie útil de veinte metros cuadrados, que tiene su puerta principal de entrada al Sur, y con una laja de terreno interpuesta entre esta casa y las paredes descubiertas de una cuadra, que en conjunto forman una sola finca, incluyendo además el corral de entrada a ambas dependencias. Tiene como lindes. por el Norte, riego de agua; Sur, terreno de la compareciente E. V. H.; Este, (en las paredes de la cuadra), pared medianera con J. R.; y Oeste, (en las paredes de la casa) pared medianera con R. M. S.”. Contra don R. V. H., doña M. J. F. P. (...) y doña F. V. H. (...) se siguió Juicio Ejecutivo n.º 26/95 ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Ribeira, a instancia del Banco de Galicia, S.A. en reclamación de (...) y por Auto de dicho Juzgado de fecha 15 de octubre de 1997 (...) se adjudicó esta finca a don M. B. C., casado con doña M. M. C. N. (...). En su virtud inscribo la finca de este número a favor de don M. B. C. (...)

Inscripción 1.ª de fecha 7 de julio de 1999 al folio 147 del Tomo 968 del archivo, Libro 162 del Ayuntamiento de Boira, finca registral número 14.794.

2. “Rústica: labradío, sita en el lugar de (...), municipio de Boiro, de la superficie de cuatro áreas veinte centiáreas. Linda: Norte, finca de M. B. C. y esposa; Sur, herederos de M. V., muro en medio; Este, terreno de los herederos de M. V. H.; y Oeste. terreno de R. M. S., con muro interpuesto”. Contra don R. V. H., doña M. J. F. P. (...) y doña F. V. H. (...) se siguió Juicio Ejecutivo n.º 26/95 ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Ribeira, a instancia del Banco de Galicia, S.A. en reclamación de (...) y por Auto de dicho Juzgado de fecha 15 de octubre de 1997 (...) se adjudicó esta finca a don M. B. C., casado con doña M. M. C. N. (...). En su virtud inscribo la finca de este número a favor de don M. B. C. (...)

Inscripción 1.ª de fecha 7 de julio de 1999 al folio 148 del Tomo 968 del archivo, Libro 162 del Ayuntamiento de Boiro, finca registral número 14.794.

Dos. En escritura agrupación y modificación de obra nueva otorgada el día 6 de mayo de 1999 ante el notario de A Coruña, don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, número 1.423 de protocolo, los esposos don M. B. C. y doña M. M. C. N., agruparon las dos fincas modificando simultáneamente la descripción de las casas sobre ellas existentes, manifestando haber desaparecido la casa antigua, y describiendo la finca resultante en los siguientes términos:

“Finca en el lugar de (...), Ayuntamiento de Boiro, que mide cuatrocientos cuarenta metros cuadrados, según títulos, y según datos catastrales, seiscientos sesenta y tres metros cuadrados (en realidad son cuatrocientos cuarenta metros cuadrados) en la que se enclava una casa de planta baja de ciento veinte metros cuadrados, según títulos, y ciento catorce metros cuadrados, según datos catastrales (en realidad son ciento catorce metros cuadrados). Linda: Norte, riego de agua; Sur, herederos de M. V.; Este, herederos de M. V. H.; y Oeste, R. M. S., muro interpuesto.

La agrupación causó la inscripción 1.ª de la finca 14.797 al folio 151 del Tomo 968 del archivo, Libro 162 del Ayuntamiento de Boiro

Como se puede deducir de un análisis detallado, la agrupación fue realizada sin aportar informe técnico alguno, por unas personas que desconocían la realidad física de las fincas y en base, en parte, a los datos del Catastro y, en parte a los datos que constaban en el testimonio del decreto de adjudicación, mezclando todo y obviando realidades. Lo que se limitaron a hacer es sumar los 420 m² de la finca rústica con los 20 m² (útiles) de la casa vieja, y decir que esta desapareció, y, en contradicción con lo que manifestaron, mantuvieron todos los lindes, respecto de lo cual debemos recordar

que los lindes Norte, Sur y Oeste, son lindes fijos) y, en consecuencia, obviaron que los m² de la casa vieja son útiles, y esta además formaba parte de un conjunto en el que existía también una laja de terreno entre la casa y las paredes descubiertas de una cuadra en el que estaba incluido un corral.

Tres. En escritura otorgada el día 10 de noviembre de 1999 ante el notario de Boiro, don José Prieto Luengo, número 2.407 de protocolo, los esposos don M. B. C. y doña M. M. C. N. vendieron la finca resultante de la agrupación a don J. F. V. H., y su esposa doña M. A. B. N. Cabe destacar que don J. F. V. H. es hijo de la antigua propietaria de las fincas agrupadas, doña F. V. H., y es él, junto con su esposa, quien tras vender la finca a esta parte comparece en la escritura de rectificación ratificando la realidad de lo declarado.

Cuatro. Por tanto, que la casa vieja no desapareció es un hecho cierto que reconocen el propio colindante, quien la reclama para sí, y los anteriores y actuales propietarios en la escritura de rectificación objeto del procedimiento. Así como también es un hecho cierto que la misma fue inscrita en el Registro de la Propiedad, y como tal, y conforme al principio de legalidad, se presume que el derecho existe y pertenece a su titular registral, está bajo la protección de los Tribunales y no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente

Tercera. Análisis de la documentación presentada por don J. M. C. V.:

A) Escritura pública de compraventa otorgada el día 11 de marzo de 2014 ante el notario de Boiro, don José Prieto Luengo, número 319 de protocolo, en la cual el alegante don J. M. C. V. compró a don J. A. H. F. dos fincas, de las cuales, la primera de ellas es la que linda con la de mi propiedad por el viento Este, y cuya descripción es la siguiente:

“Urbana: inculto sito en el lugar de (...), municipio de Boiro, de la superficie de cuatro áreas y setenta y dos centiáreas. Linda: Norte, monte en mano común de los vecinos de (...) y camino; Sur, la finca siguiente; Este, M. A. B. N.; y Oeste, monte en mano común de los vecinos de (...) y J. B. H. M.”.

Como se puede apreciar, en la descripción de esta finca no se hace constar la existencia de ninguna edificación.

B) Copia del documento privado otorgado en (...) municipio de Boiro, el día 16 de noviembre de 1958, en la cual doña E. V. H. transmitió a doña F. V. H., las siguientes fincas:

1. “Una casa de planta baja de construcción antigua, que mide una superficie aproximada de veinte metros cuadrados, está situada en el referido lugar de (...), tiene su puerta principal de entrada al Sur, y con una taja de terreno interpuesta entre esta casa y las paredes descubiertas de una cuadra, que en conjunto forman una sola finca, incluyendo además el corral de entrada a ambas dependencias. Tiene como lindes, por el Norte, riego de agua; Sur, terreno de la compareciente E. V. H.; Este, (en las paredes de la cuadra), pared medianera con J. R.; y Oeste, (en las paredes de la casa) pared medianera con R. M. S.”.

2. “Una finca a labradío, unida por el Sur a la finca urbana y rústica anteriormente descrita, de una sembradura de cuatro áreas veinte centiáreas, igual a doce concas, que linda: Norte, la casa y otros atrás descritos; Sur, herederos de M. V., muro en medio; Este, terreno de los herederos de M. V. H.; y Oeste, terreno de R. M. S., con muro interpuesto”.

Como se puede comprobar, las dos fincas de este documento privado, una de las cuales (casa de construcción antigua), según resulta del informe técnico, don J. M. C. V. la incorpora como de su propiedad, pese a que en el documento privado figura como

adquirente doña F. V. H., son las mismas que en el procedimiento judicial de Juicio Ejecutivo n.º 26/95 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Ribeira por el Banco de Galicia, S.A. contra doña F. V. H., fueron adjudicadas en subasta pública a favor de don M. B. C., y que fueron inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del mismo, con carácter presuntivamente ganancial, dando lugar a las fincas registrales números 14.794 y 14.795 del Ayuntamiento de Boiro, las cuales fueron agrupadas formando la 14.797 del Ayuntamiento de Boira, que es la que yo adquirí, y que es objeto del procedimiento de rectificación para su concordancia con la realidad; por lo que, admitir ese documento privado como alegación, y más teniendo en cuenta que don J. M. C. V. no figura en el mismo como adquirente, considero que supone una vulneración del principio de legitimación registral.

En conclusión, las alegaciones realizadas se basan, tal y como queda acreditado, en la existencia de linderos fijos en la delimitación de la finca de mi propiedad, falta de acreditación por parte del colindante, don J. M. C. V., de la titularidad de la casa antigua de mi propiedad, y, asimismo, respecto a la casa de construcción antigua, la vulneración del principio de legitimación registral y su defensa, de conformidad con lo establecido en los artículos 1, párrafo tercero, 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, y, en consecuencia, solicito la rectificación de calificación negativa o, en su defecto, la calificación sustitutoria. Noia, 11 de febrero de 2021”.

Continuación de hechos:

VII. Con fecha 17 de febrero 2021 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Santa Marta de Ortigueira la documentación por mi enviada para la calificación sustitutoria, complementada con otra remitida por el Registro de la Propiedad de Noia con fecha 18 de febrero de 2021.

VIII. Con fecha 3 de marzo de 2021, la Registradora de Santa Marta de Ortigueira, doña María Jesús Franco Alonso, en base a la documentación presentada, confirmó la calificación del Registrador sustituido, don José Galán Villaverde, de fecha 8 de enero de 2021, en los siguientes términos:

“Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: ‘El registrador, en los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, 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’.

En el supuesto calificado, ha manifestado su oposición a la inscripción del exceso de cabida de la finca e inscripción de la delimitación gráfica, uno de los colindantes catastrales cuya finca no está inmatriculada. Para determinar la calificación negativa no puede tenerse en cuenta la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, ya que como se manifiesta por el propio titular registral en la escritura presentada, ‘no se corresponde a la realidad física, que difiere en superficie y linderos, obedeciendo sus diferencias a errores descriptivos del Catastro’. No es por tanto un argumento válido. el que la finca lleve catastrada más de veinte años con la misma forma.

Partiendo por tanto de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, elaboradas por técnicos y presentadas por ambas partes, es a mi juicio evidente que hay una contradicción insalvable entre las mismas, principalmente por el lindero noroeste, y en particular con una construcción cuya propiedad reclaman ambas partes; así, después de haber analizado con todos los visores a mi disposición, con la descripción literaria de la finca en el Registro y en los documentos públicos y privados presentados en relación a la colindante, me resulta imposible determinar la identidad de la finca, en relación a su superficie y linderos, y proceder a la inscripción de la rectificación de superficie.

No pudiendo acudir al expediente de deslinde como prevé el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria para estos casos, por no estar inmatriculada la colindante, queda a salvo del interesado acudir al juicio declarativo correspondiente.”

Alegaciones a la calificación de la registradora sustituta.

Primera. La Registradora Sustituta parte de la siguiente premisa: “Para determinar la calificación negativa no puede tenerse en cuenta la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca” para concluir que: “No es por tanto un argumento válido, el que la finca lleve catastrada más de veinte años con la misma forma”.

Esta parte, en ningún momento establece como argumento fundamental que, y para concretar, “la casa” estuviese catastrada a mi nombre y/o de los anteriores propietarios durante más de 20 años, sino que se hace constar que es un indicio, tal y como lo admite la doctrina de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública en múltiples resoluciones, entre otras, la de fecha 27 de marzo de 2018, así como la jurisprudencia del Tribunal Supremo, STS 525/2000, de 26 de mayo.

Por otro lado, el que manifieste en la escritura que el Catastro no se corresponde con la realidad física es algo lógico si pretendo rectificarlo, lo que se debe tener en cuenta es el alcance de esta rectificación (superficie, linderos, edificaciones, etc.), y es un hecho cierto que la casa objeto del conflicto ya estaba incluida en mi parcela catastral desde hace más de veinte años.

Segunda. La Registradora sustituta manifiesta que: “Partiendo por tanto de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas. elaboradas por técnicos y presentadas por ambas partes, es a mi juicio evidente que hay una contradicción insalvable entre las mismas, principalmente por el lindero noroeste, y en particular con una construcción cuya propiedad reclaman ambas partes”.

En relación a las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas y “validadas positivamente por el Catastro” debo decir que una representación gráfica alternativa a la catastral, validada por el Catastro, en sí misma no tiene valor alguno, solo acredita que se hizo conforme a los requisitos técnicos exigidos por el Catastro. Es decir, respecto de una parcela se pueden hacer todas las representaciones gráficas alternativas que se consideren oportunas y validarlas en el Catastro. La representación gráfica alternativa a la catastral, validada por el Catastro, que la Dirección General del Catastro realmente tiene en cuenta es la que se aporta a un procedimiento de declaraciones o subsanaciones, al que se deberán aportar además los correspondientes títulos. Y de la documentación presentada por el colindante en sus alegaciones no resulta que haya iniciado ningún procedimiento de declaración o subsanación en la Dirección General del Catastro, y al cual haya aportado un título donde el figure como adquirente de la casa, o, al menos, uno declarativo”.

Por lo dicho, no puede tener el mismo valor una representación gráfica georreferenciada alternativa validada positivamente por el Catastro con la que se ha iniciado un procedimiento de rectificación en base a un documento público ratificado por los anteriores propietarios, como es mi caso, que una representación gráfica georreferenciada alternativa validada positivamente por el Catastro que simplemente se utilice para hacer una alegación y, además, respecto de la casa, sin título de propiedad. No olvidemos que el colindante presentó como título de propiedad de la casa un documento privado del año 1958 en donde él no era el adquirente, sino, doña F. V. H., persona, y reitero, a quien en el Juicio Ejecutivo n.º 26/95 seguido ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Ribeira, a instancia del Banco de Galicia, S.A. se le ejecutó la casa, inscribiéndose a favor de los adjudicatarios don M. B. C., casado con doña M. M. C. N. (...).

Tercera. En relación al análisis que dice haber hecho la Registradora Sustituta del documento privado otorgado en (...) municipio de Boiro, el día 16 de noviembre de 1958, en el cual doña E. V. H. transmitió a doña F. V. H., la casa objeto de conflicto, y que el lindante presentó como “título acreditativo de su propiedad”, tengo que hacer las siguientes alegaciones:

– Considero que el Registrador no debe admitir un documento privado donde el alegante no figura como adquirente, y, además, donde la casa que en él se describe, y en términos totalmente coincidentes, fue inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre

de otra persona del que el alegante no trae causa. Hecho que la Registradora Sustituta ha obviado en su calificación.

– Considero además que el Registrador no debe admitir unas alegaciones en las que el lindante manifiesta simplemente: “muestro mi absoluta disconformidad con las citadas pretensiones y me opongo tajantemente a las modificaciones instadas en el expediente”, sin exigirle más argumentos, o al menos, el motivo por el que presenta un documento privado de la casa donde él no aparece como adquirente.

Cuarta. Señala la Registradora Sustituta que “No pudiendo acudir al expediente de deslinde como prevé el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria para estos casos, por no estar inmatriculada la colindante, queda a salvo del interesado acudir al juicio declarativo correspondiente.”

Respecto a esta indicación, debo decir, que independientemente de que las fincas estén o no estén inscritas, ha quedado acreditado que los linderos de la finca son linderos fijos, por lo que no tendría sentido ir a un expediente de deslinde. Tampoco tiene sentido, por mi parte, una acción reivindicatoria respecto de la casa porque ostento su posesión y está inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada a mi nombre. Esta acción, la reivindicatoria, considero que sí tendría sentido para el lindante si realmente considera que le pertenece la casa.

Por todo lo dicho, tanto en estas alegaciones hechas a la Registradora sustituta como en las anteriores alegaciones realizadas al Registrador sustituido, y, en consecuencia, al considerar que no son correctas las calificaciones negativas realizadas por ambos Registradores:

En primer lugar, por darle el mismo tratamiento y veracidad a una representación gráfica georreferenciada alternativa validada positivamente por el Catastro con la que se ha iniciado un procedimiento de rectificación en base a un documento público ratificado por los anteriores propietarios, como es mi caso, que a una representación gráfica georreferenciada alternativa validada positivamente por el Catastro que simplemente se utilice para hacer una alegación, en la que, respecto de la casa, no se aporta título de propiedad, y respecto del terreno, se aporta un documento público del año 2014 en el que el transmitente no acredita su título de propiedad;

En segundo lugar, por no tener en cuenta, como indicio, que la casa objeto de conflicto, junto con otras edificaciones, y terreno unido, figuraban como una sola finca y con una única referencia catastral desde hace más de veinte años a favor de las personas que me la transmitieron, y que su rectificación se hace en base a unos linderos fijos;

Y, en tercer lugar, por haber admitido una fotocopia de un documento privado donde el alegante no figura como adquirente de los bienes que en él se describen, y haber obviado que esos bienes, con esa misma descripción, fueron inmatriculados a favor de personas de las que yo traigo causa;

Solicito de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública estime el presente recurso.»

V

El registrador de la Propiedad Noia emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad

Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

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

– Según el Registro, la finca registral 14.797 del término de Boiro tiene una superficie de 440 metros cuadrados y se corresponde con la referencia catastral 1320613NH1212S0001DF. Así resulta de la inscripción primera de agrupación, de fecha 7 de julio de 1999.

– En el título presentado se rectifica la superficie de la finca afirmando que la correcta, según levantamiento planimétrico, es de 614 metros cuadrados.

– Según consulta catastral descriptiva y gráfica que figura incorporada, la parcela con referencia catastral 1320613NH1212S0001DF tiene una superficie gráfica de 663 metros cuadrados.

– La escritura incluye informe de validación catastral en el que se representa la parcela y sus colindantes, con resultado positivo.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida por los lindes Norte-Oeste y Sur, aportando documentación y georreferenciación de su parcela (informe pericial, levantamiento topográfico y validación gráfica alternativa realizada por ingeniero técnico agrícola), de la que resulta que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, pudiendo afectar a los derechos de terceros colindantes.

La interesada recurre exponiendo con detalle una serie de consideraciones sobre la realidad física de las fincas.

2. En primer lugar debe aclararse que la recurrente en su escrito hace alusión tanto a la calificación del registrador competente como a la de la registradora sustituta y a este respecto este Centro Directivo ha declarado (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011, 4 de diciembre de 2012, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 25 de febrero de 2014 y 10 de marzo de 2016) que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis, 5.^a, de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación del registrador sustituido por lo que aun cuando el recurso presentado se interpone también contra la calificación sustitutoria, la presente Resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación del registrador sustituido, única legalmente recurrible.

3. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»): «a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no

se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso -inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado.

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

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. 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.

5. En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que se acompaña de informe técnico y georreferenciación contradictoria.

Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, contradictorios a los presentados 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.

El conflicto existente con el colindante es evidente y queda corroborado con las alegaciones que figuran en el escrito de recurso. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver dicho conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 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, 7 de junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.