

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**22474** *Resolución de 11 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 38, por la que se califica negativamente una solicitud de expedición de certificación junto con un acta de notoriedad para acreditar un exceso de cabida de la finca resto de una segregación ya practicada.*

En el recurso interpuesto don A. V. M., en nombre y representación de «Unipentra, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 38, doña Sonia Morato González, por la que se califica negativamente una solicitud de expedición de certificación junto con un acta de notoriedad para acreditar un exceso de cabida de la finca resto de una segregación ya practicada.

#### Hechos

##### I

El día 12 de junio de 2023, don Jaime Recarte Casanova, notario de Madrid, formulaba solicitud de expedición de certificación de dominio y cargas exponiendo que «el día 9 de junio de 2023 con número de mi protocolo 4.503 se ha instado acta de notoriedad para acreditar las discrepancias entre realidad física y rectificación descrita de finca registral (Exceso de cabida), instada por la entidad Unipetra, S.L., actual titular de la finca registral número 13.215 del Registro de la Propiedad número 38 de Madrid».

Resultaba de la misma, que la registral 13.215 constaba inscrita, tras haberse practicado tres segregaciones, con una superficie de 1.718,40 metros cuadrados, si bien en realidad tenía una superficie de 4.198,40 metros cuadrados, consecuencia de que la segregación titulada el día 14 de noviembre de 1967 ante don Juan Vallet de Goytisoló, notario de Madrid, era errónea. Afirmaba el requirente que la registral 19.547, finca segregada, se tituló e inscribió con una cabida de 5.240 metros cuadrados, cuando en realidad debía haberse segregado con tan sólo 2.770 metros cuadrados.

##### II

Presentada el día 12 de junio de 2023 dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 38, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación negativa.

Asiento n.º 147 del Diario 32.

Interesado: Unipentra, S.L.

Presentante: don Jaime Recarte Casanova.

Documento: certificación de dominio y cargas. procedimiento de rectificación de cadida [sic] artículo 201 LH.

Se presenta en este Registro, el día doce de junio del año dos mil veintitrés, solicitud de expedición de certificación de dominio y cargas sobre la finca registral número 13215 de Madrid, conforme a lo dispuesto en el artículo 201 en relación con el artículo 203 de la Ley hipotecaria, habiendo sido objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos.

Primero:

Se presenta en este Registro, solicitud de expedición de certificación de dominio y cargas conforme a lo dispuesto en el artículo 203 regla tercera, respecto de la finca registral 13.215 de la demarcación de este Registro.

A la citada solicitud se le acompaña acta de notoriedad para acreditar la discrepancia entre realidad física y rectificación descriptiva de finca registral (exceso de cabida).

Según el acta notarial que se acompaña, se señala el error material padecido en una escritura de 14 de noviembre de 1967 autorizada por el Notario de Madrid, don Juan Vallet de Goytisolo con el número 3.378 de su protocolo. Que según el historial registral consta inscrita.

El error padecido, según consta en la citada acta, es que la finca registral 13215 – que es objeto del exceso de cabida– se segregaron, por la citada escritura, tres fincas registrales, entre ellas, la finca 19.547, cuya cabida, –según el citado título y así consta en el Registro, es de 5250 metros cuadrados,

El error padecido, según el acta, es que en el título hubo un error, ya que la finca segregada –finca registral 19.547– medía realmente 2.770 metros cuadrados, y eran los segregados y la finca resto, en vez de tener los actuales 1.718,40 metros cuadrados, tendría realmente 4,198,40 metros cuadrados.

Sin embargo, examinado lo anterior, estamos ante una rectificación de un título inscrito no de una rectificación de cabida por inexactitud registral.

Es decir, si la finca matriz tiene en origen, y antes de la segregación producida por la escritura de 14 de noviembre de 1967, 7.102,50 metros cuadrados, y una vez inscrita la citada escritura, el reparto de superficie es en cuatro fincas –tres segregadas y el resto– esto es:

Finca 19,547, de 5.250 metros cuadrados.

Finca 19,549, de 37,50 metros cuadrados.

Finca 19.551, de 96,60 metros cuadrados.

Finca resto/matriz, de 1.718,40 metros cuadrados.

No es posible, exceder la superficie de la finca resto de 1.718,40 metros cuadrados a los solicitados en el procedimiento de rectificación a 4.198,40 metros cuadrados, sin restar los metros que sobran y que según el acta y el interesado están erróneos de la finca registral 19.547 metros cuadrados, ya que, en ese caso, estaríamos ante una doble inmatriculación.

Segundo: No se ha solicitado practicar anotación preventiva a que se refiere la regla tercera del artículo 203 de la Ley hipotecaria, siendo trámite esencial del procedimiento junto con la expedición de la certificación registral solicitada.

Tercero: Se adjunta certificaciones literales de las fincas afectadas.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 203 regla tercera de la Ley Hipotecaria:

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.

- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto denegar la expedición de la certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 203 regla tercera de la Ley Hipotecaria.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúen.

Contra esta calificación (...)

Madrid, a 3 de julio de 2023 La Registradora (firma ilegible) Firmado: Sonia Morato González.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. V. M., en nombre y representación de «Unipentra, S.L.», interpuso recurso el día 7 de agosto de 2023 en el que indicaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero.—Por escritura de 14 de noviembre de 1967 autorizada por el Notario Madrid, don Juan Vallet de Goytisoló con el número 3.378 de su protocolo se segregaron de la finca número 13.215, que tenía un total de 7.102 metros cuadrados de superficie, tres fincas, atribuyendo a i.—una de ellas (19.547 registral) una superficie de 5.250 metros cuadrados, a ii.—otra (19.549) una superficie de 37,50 metros cuadrados y a iii.—otra (la 19.551) una superficie de 96,60 metros cuadrados. Finalmente se declaró que el resto de la finca matriz (la 13.215) quedaba con una superficie de 1.718,40 metros.

Segundo.—Por sentencia firme de 20 de abril de 1995 el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Madrid declaró en los autos de juicio ordinario declarativo de menor cuantía n.º 1.101/91 la existencia de un error en las mencionadas atribuciones de superficie y declaró en fallo lo siguiente:

“1.º Que existió error material en la descripción de la finca núm. 19547 del Registro de la Propiedad n.º 32, antes 7, de Madrid, al ser creada la misma por la actora por

segregación de la finca registral núm. 13.215 del mismo Registro, toda vez que la cabida superficial encerrada dentro de los linderos descritos en la escritura pública de fecha 14 de noviembre de 1.967 otorgada por la actora es de 2.770 metros cuadrados y no de 5.250 metros cuadrados como incorrectamente figura en dicha escritura pública y también en el mencionado registro de la Propiedad.

2.º Que, en consecuencia, el resto de la finca matriz, la de núm. 13.215, también quedó incorrectamente descrito en la antedicha escritura, habida cuenta de que su superficie no quedó reducida a 1.718,40 metros cuadrados como se dice erróneamente en el apartado VII del mencionado título público, sino que en realidad cuenta con una superficie de 4.198,40 metros cuadrados”

Tercero.—Que en los archivos catastrales figura que la finca 13.215 (referencia catastral 2120101VK4822A0001PY) tiene una superficie de 4.121 metros cuadrados y su conformación (linderos y forma física) es prácticamente idéntica a la que consta en el plano unido a la escritura de 14 de noviembre de 1967

Cuarto.—Que, en las actuaciones del procedimiento antes indicado, autos 1.109/91 se practicó un informe pericial topográfico, georreferenciado en que el consta que las tres fincas segregadas de la 13.215 tienen una superficie de 2.220, 37,50 y 96,60 metros, respectivamente. Por tanto, la primera de ellas no tiene los 5.250 metros cuadrados que se le atribuyeron en la escritura.

A tales hechos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos jurídicos.

I. Estamos ante la rectificación de la cabida por inexactitud registral, no ante la rectificación de un título.

En su calificación, razona la Sra. Registradora en el sentido de que “estamos ante una rectificación de un título inscrito, no de una rectificación de cabida por inexactitud registral”.

Pero esto no es así, por la razón de que el título (escritura de 14 de noviembre de 1967) resultó subsanado en cuanto al error cometido respecto de las cabidas por lo dispuesto en la sentencia de 20 de abril de 1995, que declaró la existencia de “error material en la escritura” para seguidamente declarar taxativamente que la superficie real de la finca 13.215 es de 4.198,40 metros cuadrados. Esto es, el título ya se rectificó en su día, no se intenta eso mediante este expediente.

Quiere con ello decirse que estamos exclusivamente ante un error estrictamente tabular, que es lo que pretendemos enmendar.

En este punto hemos de subrayar el hecho de que la calificación negativa obvia totalmente la existencia de esta sentencia firme, pese a que el objeto del proceso que dio lugar a la resolución judicial no fue otro que la determinación de las superficies reales y correctas de las fincas 13.215 y la segregada 19.547. Se trata de una circunstancia llamativa, puesto que dicha sentencia es parte nuclear del asunto y proclama, por una parte, la inexactitud del Registro y, por otra, la razón que le asiste a esta parte.

II. No existen dudas sobre la identidad de la finca:

En primer término, debe señalarse que ni siquiera la Sra. Registradora expresa dudas sobre la identidad de la finca en cuanto a sus elementos conformadores: linderos, forma y distribución e incluso tampoco pone en duda la cabida real.

En este sentido, se ha de destacar que el exceso de cabida —que es el objeto único del acta notarial calificada— no altera en absoluto la finca en sus restantes elementos identificadores. La plasmación física del inmueble, en el plano unido a la escritura, en el plano catastral (que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica) y en el plano levantado por el perito topógrafo son coincidentes y casan plenamente con la realidad de la finca, sin alterar en absoluto su forma y localización. En definitiva, el exceso de cabida no “invade” ninguna finca colindante, al no alterar ni linderos ni forma física del inmueble.

Esto es relevante, porque acredita que con la rectificación de la cabida no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. En definitiva, la finalidad del expediente iniciado por esta parte es simplemente rectificar una superficie mal registrada, pero dentro de los parámetros, linderos y descripción física que ya constan de la finca constan en el Registro.

Por tanto, se excluye la posibilidad de que se produzca una “posible invasión de fincas colindantes” que es lo que la doctrina de la Dirección General toma como duda relevante a estos efectos, pues también es sabido que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

### III. No pueden existir dudas sobre la real superficie de la finca:

No se puede albergar duda alguna respecto de la verdadera superficie de la finca, en primer término, porque ha sido declarada por una sentencia firme, seguida en un juicio declarativo plenario con las máximas garantías, en el que intervinieron como partes y fueron oídos todos los colindantes de la finca, destacadamente las comunidades de propietarios afectadas por la escritura de 14 de noviembre de 1967. Esta verdad, declarada judicialmente, vincula a todos, especialmente a los poderes públicos y debe ser respetada.

Adicionalmente, como ya hemos indicado, la configuración, linderos y superficie de la finca también constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Siendo, además, que todas las representaciones gráficas de la finca son prácticamente coincidentes: tanto la del catastro, como la del informe topográfico realizado por el perito de designación judicial como la del plano unido a la escritura de 14 de noviembre de 1967.

### IV. Inexistencia de duda de la Sra. Registradora sobre la identidad de la finca:

El art 203.3.c de la Ley Hipotecaria faculta al registrador a extender nota de denegación en caso de que albergue “dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiese sido previamente inmatriculadas”.

Si examinamos la nota de calificación negativa de la Sra. Registradora podremos observar que no hace referencia a la existencia de una duda fundada de superposición real o “invasión” de la finca a otra colindante. Como se ha visto arriba, la diferencia de cabida no afecta a la configuración física de la colindante.

En realidad, la objeción de la Sra. Registradora se centra en el hecho de que no se puede (a su criterio), exceder la superficie de la finca 13.215, “sin restar los metros que sobran” de la finca n.º 19.547. Esto es, su objeción es, en consecuencia, dispar a la contemplada en el art 203.3.c de la LH, puesto que en el presente supuesto solo existe una divergencia en el cómputo total de metros entre unas fincas y otras, pero no una coincidencia física, total o parcial, con otras fincas, que es a lo que se refiere el precepto y que, a mayor abundamiento si cabe no ocurre en este caso. Además, se debe significar que la norma exige que la coincidencia sea con finca “previamente” inmatriculada, cuando lo cierto es que la finca registral n.º 19.547 no tiene una constancia registral “previa” a la n.º 13.215, sino todo lo contrario.

### V. Limitación de la potestad calificadora del Registrador cuando existe una resolución judicial:

Tiene declarada la doctrina de la Dirección General que, cuando se trata de registrar excesos de cabida de fincas ya inscritas, pueden surgir al registrador dudas en torno a si el exceso de cabida pudiera corresponderse en realidad con parte de otra ya inscrita, con la finalidad de evitar la situación de doble inmatriculación.

Ahora bien, en nuestro caso existe una sentencia firme que ha determinado sin ningún margen de duda cual es la superficie de la finca 13.215 (y también la de la 19.547), por lo que, en nuestra opinión, la función calificadoras del registrador cede ante un pronunciamiento judicial en el seno de un proceso contradictorio, con intervención de colindantes, tramitado con todas las garantías y con practica de prueba.

Aunque referida al expediente judicial de dominio (pero que puede ser trasladada a un proceso declarativo ordinario, que aún goza de mayores garantías y de cosa juzgada) existe doctrina de la Dirección general en este sentido, reiterando que en tales casos no puede el registrador plantear las dudas en su calificación, al tratarse de un juicio que corresponde al juez, por ser éste quien, dentro del procedimiento, goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo (por todas, R. 10 de mayo de 2002, R. 7 de Julio de 2006, R. 4 de mayo de 2011).

#### VI. Inexistencia de doble inmatriculación:

Como se ha visto antes, el expediente de exceso de cabida no afecta en absoluto a los linderos o configuración física de la finca objeto del procedimiento, ni tampoco a las colindantes.

Se trata, en definitiva, de la subsanación de una superficie errónea que consta en el Registro de la Propiedad, en contradicción con la realidad material del inmueble (determinada no solo por sentencia firme, sino también por registros públicos como lo es el Catastro y por dictámenes de técnicos en la materia, como lo es el topógrafo).

De eso se sigue que no existe la invasión o superposición –parcial– de una finca con otras, que es el rasgo definitorio de la doble inmatriculación.

El razonamiento de la Sra. Registradora consiste en que la rectificación de la finca 13.215 exigiría restar los metros que sobran (que están erróneos no “según el acta y el interesado”, como se afirma en la calificación, sino según expreso pronunciamiento de una resolución judicial firme, que es cosa distinta) y esa calificación no presupone una superposición parcial de fincas o una invasión, sino la simple constatación de que la cabida de la finca 19.547 es errónea.

Según la sentencia y según toda la documentación acompañada al acta existe un error y no puede darse la paradoja de que un error en la cabida de un tercero no puede impedir rectificar y ajustar a la realidad la superficie de la finca 13.215, puesto que impediría la rectificación registral o la supeditaría a un acuerdo de voluntades de todo punto imposible o al menos limitativo.

A todo lo anterior se debe añadir que las muy especiales circunstancias del caso exigen una interpretación restrictiva del art 203.3.c de la Ley Hipotecaria. Ya que aún en el hipotético supuesto de que existiera una doble inmatriculación como consecuencia de la rectificación (lo que negamos), el Registro puede y debe iniciar de oficio el procedimiento para su corrección, como le autoriza el artículo 209 LH.

Es más, la alternativa al cierre del procedimiento ahora iniciado sería derivar a los interesados a un procedimiento para la resolución judicial sobre las superficies de la finca 13.215 y 19.547, pero se da la circunstancia de que tal procedimiento ya se tramitó y terminó por la sentencia firme de 20 de abril de 1995. Se daría la incongruencia de que se estaría abocando a esta parte a un proceso que ya existió y ya finalizó.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 4 de septiembre de 2023, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo 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, 20 de enero, 1 de febrero, 5 de octubre, 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022 y 23 de febrero, 8 y 30 de marzo y 4 de julio de 2023.

1. Son hechos relevantes del presente expediente:

– Con fecha 14 de noviembre de 1967 se practica la segregación de tres fincas de la registral 13.215 en escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Juan Vallet de Goytisolo, con el número 3.378 de su protocolo. En virtud de dicho título, debidamente inscrito, quedaron descritas las fincas segregadas con las respectivas cabidas de 5.250, 37,50 y 96,60 metros cuadrados; quedando la finca resto con una cabida de 1.718,40 metros cuadrados.

– Se presenta solicitud de expedición de certificación, junto con acta de requerimiento para la tramitación del expediente previsto en el artículo 201 artículo respecto de la finca resto. Sostiene el requirente que, en realidad, su cabida es de 4.198,40 metros cuadrados como consecuencia del carácter erróneo de la segregación practicada ya que, la primera de las fincas segregadas (registral 19.547) debió titularse con una superficie de 2.770 metros cuadrados y no con los 5.250 metros con que se tituló y quedó inscrita.

– La finca registral 19.547 consta actualmente inscrita con la superficie resultante de la segregación anteriormente referida y ha quedado constituido sobre la misma un régimen de propiedad horizontal.

Con carácter previo debe manifestarse que no se tendrá en cuenta en la resolución del presente expediente la documentación presentada por el recurrente junto con el escrito de recurso y que no fue presentada a la registradora en el momento de redactarse la nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. Por tanto, el presente recurso tiene por objeto determinar si el expediente previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es el cauce adecuado para rectificar una segregación ya practicada, aumentando la cabida de la finca resto como consecuencia de la menor superficie de una de las segregadas.

Por tanto, con la rectificación de superficie pretendida, no se pretende consignar un dato erróneo de superficie, sino que se pretende la constancia de una nueva realidad física, distinta de la amparada por la escritura de segregación, por lo que no se cumple con la reiterada doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de los excesos de cabida (cfr. «Vistos»), en virtud de la cual:

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, parte de la finca segregada, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la modificación de la escritura de segregación referida.

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, agregaciones o, como es el caso, modificación de una segregación ya titulada– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado.

3. En conclusión, el recurso no puede prosperar ya que nos encontramos fuera del ámbito objetivo del mismo, siendo procedente la rectificación de la escritura de segregación con el consentimiento de todos los titulares registrales afectados conforme a la consolidada doctrina de este Centro Directivo y jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencia del Tribunal Supremo número 1283/23 de 21 de septiembre), u obtener la correspondiente resolución judicial (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria).

En nada se alteraría el anterior razonamiento como consecuencia de la afirmación contenida en el propio recurso de que se trata de un «error material en la escritura» de segregación, es más, tal reconocimiento judicial implicará necesariamente la rectificación de la misma y su posterior inscripción, respetando, en todo caso, las exigencias del principio registral de tracto sucesivo.

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