

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9963 *Resolución de 25 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Pola de Siero a iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. C. B. y doña A. B. M. F. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Pola de Siero, don Enrique Manuel Español Batalla, a iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 23 de enero de 2024, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente modificación de su superficie registral de la disminución de la cabida de la finca registral número 65.146 del Registro de la Propiedad de Pola de Siero, tomada de informe técnico e informe de validación gráfica catastral con resultado positivo.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 734/2024 Asiento: 2742 Diario: 82.

Enrique Español Batalla, Registrador de la Propiedad de Pola de Siero, previo examen y calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, de los documentos presentados: 1.–Instancias suscritas por don J. C. B. y doña A. B. M. F.; 2.–Informe de Validación Gráfica emitido por la Sede Electrónica del Catastro con fecha trece de Enero de dos mil veinticuatro, con C.S.V.: (...); 3.–Certificado técnico expedido el día quince de Enero de dos mil veinticuatro por doña T. C. A., Colegiada número (...) en el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica; presentados en este Registro telemáticamente por doña Ana Belén Menéndez Fernández el día veintiséis de Enero de dos mil veinticuatro [sic], Asiento 2742 del Diario 82, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho:

Mediante los documentos presentados, se solicita conforme a lo establecido en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 65.146, con C.R.U.: 33016000096996, inscrita al folio 20 del libro 1.210 de Siero, tomo 1.424 del archivo, inscripción 7.ª, todo ello en base al levantamiento topográfico practicado por la citada ingeniera técnica en topografía doña T. C. A., y que se refleja en el Informe de Validación Gráfica ya referido.

Examinada la documentación obrante en este Registro, se observa que los citados promotores don J. y doña A. B. ya habían solicitado previamente la rectificación de la referida finca 65.146, mediante instancia privada suscrita por ambos con fecha

veinticuatro de Octubre de dos mil veintitrés, que causó el Asiento 1619 del Diario 82, e iniciándose el correspondiente expediente a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con fecha treinta de Octubre de dos mil veintitrés, y del que resulta lo siguiente:

1. A los efectos de lo dispuesto en dicho artículo 199 L.H., se practicó la correspondiente publicación en el BOE de la operación pretendida, así como la notificación mediante carta certificada con acuse de recibo a los colindantes afectados por dicha operación, entre los que se encontraban el Ayuntamiento de Siero y doña M. J. C. P.

2. El día diecisiete de Noviembre de dos mil veintitrés y dentro del plazo legalmente establecido para realizar alegaciones, se recibe escrito del Ayuntamiento de Siero, elevando oposición a la inscripción de la representación gráfica de la finca por invadir dominio público municipal.

3. Antes de concluir el expediente y de la comunicación de la oposición elevada por el Ayuntamiento de Siero, los promotores presentaron escrito desistiendo de la pretendida operación, solicitando el archivo del mismo.

4. El día uno de Diciembre de dos mil veintitrés y dentro del plazo legalmente establecido para realizar alegaciones, doña M. J. C. P., en calidad de titular de la parcela catastral 33066A113005300000EF, presenta en este Registro escrito suscrito el mismo de la comparecencia, elevando oposición a la inscripción de la representación gráfica pretendida por invadir la finca de su propiedad en una superficie de 62,17 m², acompañando planos del levantamiento topográfico de su finca y de la superposición de la misma con la que finca cuya inscripción se pretende, evidenciando dicha invasión.

Examinada la nueva documentación presentada ahora, se observa lo siguiente:

1. El nuevo levantamiento topográfico y su Informe de Validación recoge las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela catastral, a excepción de aquellos que delimitan la parcela con el camino público (lindero Este), habiendo presentado previamente oposición el Ayuntamiento de Siero, y sin que se acompañe ahora conformidad de dicho Ayuntamiento a la nueva delimitación.

[se inserta cartografía con la representación gráfica propuesta.]

2. Con la nueva representación gráfica se aumenta la superficie de invasión de la parcela catastral colindante por el Sur (163,14 m²), cuya titular había elevado oposición al expediente originario, aportando plano georreferenciado de la delimitación de su finca.

[Se inserta cartografía en la que se superponen las representaciones gráficas de la finca objeto del expediente y de su colindante sur, mostrando el solape parcial entre ambas]

3. Superpuesta la geometría que ahora se pretende inscribir sobre Cartografía Catastral y PNOA de Máxima Actualidad, y consultada la fototeca del Streetview, se observa que, dicha geometría no se corresponde con la realidad física de la finca establecida por los diferentes elementos físicos que la componen.

[Se inserta la representación gráfica propuesta sobre ortofotografía aérea.]

Por todo lo anteriormente expuesto, no se procede a iniciar el procedimiento del artículo 199.1 de la LH para la inscripción de la representación gráfica de la finca por existir dudas fundadas de que la representación gráfica que se pretende inscribir se corresponda con la realidad física de la finca. Asimismo, y dado que existe oposición de colindantes a un expediente previo, para que ahora pueda inscribirse la representación gráfica de la finca será necesario la conformidad expresa de los mismos, o en el caso de doña M. J. C. P. que se respete la delimitación del lindero común aportado por la misma.

Resolución:

Y en base a los anteriores hechos y fundamento de Derecho, se acuerda suspender la práctica de los asientos solicitados por los defectos subsanables indicados.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Enrique Español Batalla registrador del Registro de la Propiedad de Pola de Siero el día veintinueve de enero de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. B. y doña A. B. M. F. interpusieron recurso el día 14 de febrero de 2024 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Esta parte no está de acuerdo con la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Pola de Siero, por lo siguiente:

Esta parte solicitó hacer una georreferenciación en la escritura de la finca, en base a un informe emitido por la Ingeniera Técnica en Topografía, doña T. C. A., col. n.º (...) En esta primera instancia, el Registrador de la Propiedad comenzó por delimitar la finca según un cierre físico, y no según el cierre que refleja realmente el informe topográfico, por lo que esta parte solicitó desistir de esa petición.

Posteriormente se solicitó según plano catastral, y se negaron a recoger la instancia alegando que el catastro «estaba mal», porque el Ayuntamiento se opuso al primer procedimiento, ya que según ellos la finca «invade» un camino.

En base a lo anterior, se encargó a la Ingeniera topógrafa que realizase otro informe gráfico acorde con los límites del camino municipal, pues ella pudo ver el informe con las coordenadas y se presentó telemáticamente al Registro de la Propiedad de Pola de Siero.

Nuevamente nos lo deniegan, alegando que, para el primer procedimiento, en fecha posterior a nuestro desistimiento, la propietaria del terreno colindante presenta en este Registro escrito elevando oposición a la inscripción de la representación gráfica pretendida aportando informe de la Ingeniera Técnica Agrícola, doña A. M. F., col. n.º (...)

También alegan que el Ayuntamiento se había opuesto a ese primer procedimiento, no percatándose en que, para este segundo, los límites respecto al camino municipal ya han sido corregidos. El nuevo informe aportado respeta totalmente los lindes que el Ayuntamiento indicó como correctos.

Indican incluso que «consultada la fototeca del Streetview, se observa que, dicha geometría no se corresponde con la realidad física de la finca establecida por los diferentes elementos físicos que la componen».

Pues bien, precisamente se inicia el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para 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.

Esta parte ha dado cumplimiento a lo preceptuado en dicho artículo y ha aportado toda la documentación solicitada en el mismo.

En dicho precepto legal, se establece que «El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público (...) En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Sorprende a esta parte solicitante que, habiendo presentado un informe topográfico, decidan revisar los satélites de Google.

Poner de manifiesto que la valla no la pusieron los solicitantes, sino que estaba así cuando se compró. Como bien se sabe, no siempre es posible colocar la valla en el

límite justo y exacto, pues puede haber piedras o similares que no permitan agujerear el suelo, o algún árbol que estorbe, y se coloque donde se pueda.

A mayor abundamiento, poner en su conocimiento que, en la Escritura Pública de Compraventa donde esta parte adquirió el inmueble, se adjuntó la Certificación Descriptiva y Gráfica emitida por la Gerencia Territorial del Catastro, con sus metros y linderos, que según la escritura pública son 1214 m², y no los 67,12 m² metros de menos que indica la colindante en sus alegaciones.

Finalmente, y en cuanto a los informes aportados por las partes, esta parte aportó un informe pericial, por parte de la Ingeniera Técnica en Topografía, doña T. C. A., col. n.º (...), tal y como se establece en la Ley, es decir que dicho informe se deberá efectuar por un profesional de topografía y no por un ingeniero agrícola que es el informe aportado por el colindante.

Entendemos que la resolución del Registrador carece de fundamentación, de estudio de la documentación y de toda la prueba pericial aportada por esta parte lesionando gravemente nuestros derechos, dejándonos en una grave indefensión jurídica.»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 384 y 385 del Código Civil; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 3 y 10 de octubre de 2016, 16 de enero y 7 de junio de 2017, 15 de enero y 18 de octubre de 2018 y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 15 de junio de 2020, 1 de junio de 2022, 1 de noviembre de 2023 y 14 de febrero de 2024.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede suspender el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la circunstancia de que con carácter previo y bajo diferente asiento de presentación se solicitó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y consiguiente modificación de su superficie de la registral 65.146 del Ayuntamiento de Siero, procedimiento del que desistieron los promotores por oponerse al mismo el Ayuntamiento de Siero, alegando que con la representación gráfica propuesta se invadía un camino público. Con posterioridad a este desistimiento, se manifestó también oposición por el titular de la parcela catastral, que colinda por el sur con la finca objeto del expediente, que alegaba una invasión de su parcela en una superficie de 62,17 metros cuadrados, aportando un levantamiento topográfico de su parcela y de la superposición del mismo con la representación gráfica de la finca cuya inscripción se pretendía y que evidenciaba dicha invasión.

Presentada en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero nueva instancia solicitando la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca, acompañada del oportuno informe de validación gráfica catastral de resultado positivo y de informe técnico, el registrador acuerda no iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, porque la nueva delimitación gráfica propuesta se limita a recoger las coordenadas de los vértices de la parcela catastral, excepto por el lindero este, que separa la finca con el camino público, sin que conste que el Ayuntamiento haya dado su conformidad a la nueva delimitación; porque con la nueva representación gráfica

aumenta la superficie de invasión de la parcela colindante por el sur, haciéndolo ahora en una superficie de 163,14 metros cuadrados y porque superpuesta la geometría sobre ortofotografía aérea y consultado Google Street View, se observa que dicha geometría no se corresponde con la realidad física de la finca, conformada por los diferentes elementos materiales que la delimitan.

Los recurrentes, en síntesis, sostienen que la representación gráfica cuya inscripción se solicita respeta ahora el camino municipal; que la calificación tiene en cuenta el visor de Google en lugar de analizar el informe topográfico aportado; que la valla que delimita la finca no la colocaron los solicitantes; que en su título de adquisición se incorporaba certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, con una superficie de 1.214 metros cuadrados, sin restar los 67,12 metros cuadrados que afirma el colindante sur es la superficie que se invade de su parcela catastral; que el informe del colindante debería estar suscrito por un profesional en topografía y no por un ingeniero agrícola; y, en definitiva, que la negativa del registrador a iniciar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, carece de fundamentación y les genera indefensión.

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

En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, 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.

3. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un 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 (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Del mismo modo, también se ha señalado que las dudas de identidad manifestadas por el registrador en cuanto a la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el mismo al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios (cfr.

Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 7 de junio de 2017 y 15 de enero de 2018, entre otras). No obstante, estas dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o administración pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad.

4. En el caso de este recurso, el registrador expone una serie de circunstancias que pueden motivar dudas de identidad, según ha quedado expuesto en los hechos y se reseña en el fundamento primero de esta resolución. Sin embargo, del análisis de tales circunstancias resulta que el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de tramitar el expediente.

Las dudas de que la representación gráfica de una finca invada otra colindante, al no constar inscrita la representación gráfica de ésta, carecen de la precisión y exactitud necesaria como para descartar *ab initio* la tramitación de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo necesaria la intervención del titular colindante para determinar si efectivamente existe perjuicio al mismo; máxime cuando el colindante titular catastral no es titular registral y la representación gráfica propuesta se ajusta a la cartografía catastral (excepto con el lindero contiguo al camino público), de tal manera que al titular catastral colindante no se le modifica su base gráfica, habida cuenta de que conforme tiene declarado esta Dirección General, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad (salvo en los casos en que se opte por una representación gráfica alternativa).

En cuanto a la circunstancia de concurrir determinados elementos materiales que delimitan físicamente la finca de los promotores, debe señalarse que la existencia de tales signos exteriores, no determinan o identifican, por sí solos, el trazado del linde.

Para ello es necesario determinar que los mismos han sido colocados con consentimiento de todos los colindantes afectados. La facultad de deslindar la finca es una de las facultades que se integran en el contenido mínimo de todo derecho de dominio y como dice el artículo 384 del Código Civil: «Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes». Por su parte, el deslinde atenderá en primer lugar a los títulos de cada propietario y solo por falta de títulos suficientes, por lo que resulte de la posesión en que estuvieren los colindantes, conforme al artículo 385.

Es ese consentimiento conjunto el que transforma una situación física en sustancia jurídica, que puede acceder al Registro, mediante el título adecuado. Dicho consentimiento, en el presente caso, no consta que se haya producido. Por tanto, no debería tenerse en cuenta la existencia de un eventual vallado o cierre físico de la finca como determinante de la configuración perimetral de la misma, sin concurrir la existencia de dicho acuerdo entre los propietarios de los fundos limítrofes (cfr. Resolución de 1 de noviembre de 2023).

5. Lo mismo cabe decir en cuanto al dominio público colindante no inscrito. Así se ha pronunciado este Centro Directivo, afirmando que en caso de dudas de invasión del dominio público resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del expediente correspondiente. Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2018), el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el expediente correspondiente.

En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el

dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la Administración que pueda verse afectada en el curso de dicho expediente, toda vez que la representación gráfica propuesta ha variado con respecto a la que dio origen a la oposición expresa de la Administración afectada.

6. Y en cuanto a la alegación consistente en que el informe del colindante no está suscrito por un topógrafo, sino por ingeniero agrícola, no resulta de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro de 26 de octubre de 2015 una determinada cualificación profesional exigible al técnico firmante del informe que contiene las coordenadas georreferenciadas de la finca cuya inscripción gráfica se pretende, por lo que, en consecuencia, no puede exigirse al técnico firmante del informe en que se basan las alegaciones del colindante una determinada cualificación profesional no exigida por las normas que regulan los requisitos técnicos aplicables a las representaciones gráficas alternativas que acceden al Registro.

7. En el caso que nos ocupa, respecto de la delimitación del camino público, modificada la representación gráfica inicialmente aportada, debe iniciarse el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, notificando a la Administración afectada para que pueda valorar si con la nueva georreferenciación propuesta se produce o no una invasión del referido camino.

De otro lado, la parcela sobre cuya supuesta invasión alberga dudas el registrador no consta inmatriculada ni, en consecuencia, tiene ninguna georreferenciación formalmente inscrita. Sólo consta que su titular alegó una determinada georreferenciación por vía de oposición formulada en un procedimiento registral anterior ya concluido.

Por tanto, así como no es correcto calificar un título objetándole extremos contradictorios que resulten de documentos no inscritos ni presentados anteriormente con asiento de presentación vigente, tampoco es correcto calificar una pretensión de inscripción de georreferenciación de una finca objetándole alegaciones contradictorias pasadas presentadas en procedimientos anteriores ya concluidos, con asiento de presentación ya caducado, y en los que además, la pretensión de los promotores era diferente de la que ahora nos ocupa. En este caso, si el registrador aprecia riesgo o dudas, que no certezas, de posible invasión de determinadas fincas registrales cuya georreferenciación no consta inscrita, lo procedente no es rechazar de plano la pretensión ahora formulada, sino tramitar el procedimiento correspondiente para notificar la nueva pretensión a los titulares registrales de tales fincas, para que puedan formular alegaciones, y finalmente, resolver de manera motivada lo que proceda, habida cuenta, además de que la representación gráfica propuesta difiere de aquella que motivó la oposición del colindante en el primer procedimiento iniciado (cfr. Resoluciones de 1 de junio de 2022 y 14 de febrero de 2024).

8. En definitiva, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el expediente cuando, a la vista de la intervención de la Administración titular del camino público y de los titulares de fincas colindantes que pudieran resultar perjudicados, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho presunto dominio público o de fincas colindantes o eventuales negocios jurídicos no documentados.

Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente. A lo que cabe añadir la posibilidad de tramitar el expediente notarial de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en el que podrán practicarse las diligencias adicionales

que se estimen oportunas para disipar las dudas expuestas por el registrador en su calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 25 de abril de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.