

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21779 *Resolución de 31 de julio de 2024, 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 Albocàsser-Morella, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones de un cotitular colindante.*

En el recurso interpuesto don E. L. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Albocàsser-Morella, don Javier Anastasio Martínez Talamantes, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones de un cotitular colindante.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa otorgada el día 13 de diciembre de 2023 ante el notario de Morella don David Romanos Gomera, don I. J. P. G. y «Patrimonis Castells, S.L.» transmitían a don E. S. L. R. tres fincas rústicas.

II

Presentada dicha escritura documento en el Registro de la Propiedad de Albocàsser-Morella, fue objeto de inscripción registral el día 2 de mayo de 2024, si bien se suspendió la rectificación de la descripción e incorporación de la base gráfica de la finca número 3 tras la oportuna tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado bajo el asiento 2194 del Libro Diario 58. Número de entrada 3401/2023.

Previo examen y calificación del precedente documento en cuanto a sus pactos y cláusulas susceptibles de inscripción, conforme art. 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha procedido a practicar las inscripciones, que a continuación se relacionan quedando inscritas a favor de don E. S. L. R., con carácter privativo el dominio de las mismas,

Finca: N.º 477 del municipio de Corachar, inscrita en el Tomo: 612, Libro: 7 de Corachar, Folio: 223, inscripción 3.ª CRU:12004000116056.

Finca: N.º 478 del municipio de Corachar, inscrita en el Tomo: 612, Libro: 7 de Corachar, Folio: 225, inscripción 3.ª CRU:12004000116063.

Finca: N.º 479 del municipio de Corachar, inscrita en el Tomo: 612, Libro: 7 de Corachar, Folio: 201, inscripción 3.ª CRU:12004000116070.

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, se hace constar que: la finca 477, esta precoordinda [sic] con catastro y las fincas 478 y 479 no están coordinadas gráficamente con Catastro, a esta fecha.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido de oficio nota de afección fiscal al pago del impuesto devengado por plazo de cinco años.

Se ha practicado nota al margen de la inscripción, conforme al artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de 8 de Abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Se ha hecho constar por nota al margen de la inscripción practicada el Código Registral Único de finca (Idufir) asignado a dicha finca.

No se ha hecho constar en las fincas la referencia catastral, por tener dudas fundadas de la identidad, lo que ha hecho constar al margen de la inscripción. Artículo 45 del R.D.L 1/2004 de fecha 5 de Marzo de 2004.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos y por el procedimiento establecido en la legislación hipotecaria vigente.

En las fincas inventariadas bajo los números 2 y 3, no ha quedado inscrito el exceso de cabida socilicitado [sic], por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1. En cuanto a la finca 2: La finca consta inscrita con una superficie de 200 metros cuadrados y ahora se pretende la inscripción de 22.297 metros cuadrados, por tanto se trata de un exceso de cabida de 22.097 metros, en consecuencia, existen dudas en cuanto a la identidad de la finca y la posibilidad de que el exceso de cabida en realidad encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

2. En cuanto a la finca 3: El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se sustancia con la finalidad de dar audiencia a los colindantes de las fincas respecto de las cuales se lleva a cabo, para que estos puedan comparecer y alegar lo que a su derecho convenga, evitando que se efectúe una georreferenciación que invada su propiedad.

Así, en el presente caso, ha comparecido el colindante don J. B., manifestando que, tal y como consta en Catastro, es titular catastral de las parcelas 6 y 21 del polígono 5, con las que colinda, tal y como se manifiesta en el título, la finca objeto de este expediente.

Pues bien, una vez superpuesta la realidad gráfica que resulta del informe de validación aportado por los interesados sobre la cartografía catastral, consta claramente que dicha representación invadiría las parcelas que corresponden a D J. B., por lo que será necesario aportar una nueva representación que respete los linderos de forma adecuada.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Anastasio Martínez Talamantes registrador/a de Registro Propiedad de Albocàsser-Morella a día dos de mayo del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. L. R. interpuso recurso día 5 de junio de 2024 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«I. Que en fecha 6 de mayo de 2024 se me ha notificado la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la inscripción de la escritura de compraventa otorgada el 13/12/23 ante el Notario de Morella D. David Romanos Gomara con n.º de protocolo 477, que fue presentada al Registro bajo el asiento 2194 del Libro Diario 58, con n.º de entrada 3401/23, respecto a la finca registral siguiente:

3. Rústica: Una heredad de tierra de secano, destinada a cereal, y en su mayor parte inculca a pastos y monte; está situada en (...), del término municipal de La Pobla de Benifassà (Castellón), en la partida (...); se conoce por el nombre de (...); mide, veintiséis hectáreas, un área y cincuenta y siete centiáreas (260.157 m²); y linda: Norte, con río (...); Sur, con M. G. M.; Este, con V. G. J.; y Oeste, con V. G. F.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Morella al tomo 480, libro 6, folio 246, finca 479, inscripción 2.^a

Datos catastrales. La finca descrita figura catastrada con las siguientes referencias catastrales:

- La parcela 8 del polígono 5, tiene la número 12093A005000080000WO.
- La parcela 9 del polígono 5, tiene la número 12093A005000090000WK.
- La parcela 17 del polígono 5, tiene la número 12093A005000170000WJ.
- La parcela 161 del polígono 4, tiene la número 12093A004001610000WF (...)

II. Que toda vez que no existe plena coincidencia entre la realidad física y la cartografía catastral, se aportaba una georreferenciación alternativa, elaborada por Porcar y Masiá SLP, y en concreto por A. P. R., Ingeniero Técnico en Topografía colegiado n.º (...) y por M. M. A., Ingeniero Técnico en Topografía colegiado n.º (...), en cuyo Informe de Validación gráfica se hacía constar y se concluía que la finca que nos ocupa tiene en la actualidad una superficie gráfica total de treinta hectáreas y cuarenta y siete centiáreas (300.047 m²), y está formada por tres parcelas:

a) Una parcela, destinada a pinar maderable y matorral, con una superficie de quince hectáreas, cuarenta y nueve áreas y setenta y siete centiáreas (154.977 m²), que linda: Norte, con el río (...) (parcela 9002 del polígono 6); Sur, con R. B. G. y con el barranco (...) (parcela 9002 del polígono 5); Este, con el río (...) (parcela 9002 del polígono 6) y con camino (...) (parcela 9006 del polígono 5); y Oeste, con J. B. A. C., con camino de (...) (parcela 9004 del polígono 5) y con barranco (...) (parcela 9007 del polígono 5). Aparece identificada como parcela-1 en el Informe de Validación Gráfica con CSV número (...)

b) Otra parcela, destinada a pinar maderable, con una superficie de veintidós áreas y treinta y seis centiáreas (2.236 m²), que linda: Norte, Sur y Este, con el río (...) (parcela 9002 del polígono 6); y Oeste, con camino (...) (parcela 9006 del polígono 5). Es la parcela 17 del polígono 5.

c) Otra parcela, destinada a pinar maderable, con una superficie de catorce hectáreas, veintiocho áreas y treinta y cuatro centiáreas (142.834 m²), que linda: Norte, con el barranco (...) (parcela 9002 del polígono 5) y con el río (...) (parcela 9002 del polígono 6); Sur, con E. S. R., A. M. G. y A. M. G. S.; Este, con J. V. B. y A. M. G.; y Oeste, con el barranco (...) (parcela 9002 del polígono 5) y A. M. G. S. Aparece identificada como parcela-2 en el Informe de Validación Gráfica con CSV número (...)

Parcelas 8, 9 y 17 del polígono 5; y parcela 161 del polígono 4.

III. Que habida cuenta de que el colindante catastral J. B. A. C. presentó alegaciones en el procedimiento del art. 199 LH, concluye el Sr. Registrador, en su nota de calificación que:

2. [sic]. En cuanto a la finca 3: El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se sustancia con la finalidad de dar audiencia a los colindantes de las fincas respecto de las cuales se lleva a cabo, para que estos puedan comparecer y lo que a su derecho evitando que se efectúe una georreferenciación que invada su propiedad.

Así, en el presente caso, ha comparecido el colindante don J. B., manifestando que, tal y como consta en Catastro, es titula catastral de las parcelas 6 y 21 del polígono 5, con las que colinda, tal y como se manifiesta en el título, la finca objeto de este expediente.

Pues bien, una vez superpuesta la realidad gráfica que resulta del informe de validación aportado por los interesados sobre la cartografía catastral, consta claramente que dicha representación invadiría las parcelas que corresponden a D. J. B., por lo que será necesario aportar nueva representación que respete los linderos de forma adecuada (...)

IV. Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en su propio nombre, en su condición de parte compradora, al amparo de lo dispuesto en los arts. 324, ss. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán,

interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente los siguientes:

Motivos

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que “una vez superpuesta la realidad gráfica que resulta del informe de validación aportado por los interesados sobre la cartografía catastral, consta claramente que dicha representación invadiría parcelas que corresponden a D. J. B.”, siendo este motivo, a nuestro entender y dicho con el debido respeto, claramente insuficiente y poco motivado, siendo obvio que, toda vez que nos encontramos en un expediente del art. 199 LH, siempre nos vamos a encontrar ante un escenario en el que se invada una, o varias, parcelas colindantes, por lo que de tener por bastante la argumentación del Sr. Registrador, equivaldría tanto como dejar vacío de cualquier contenido el artículo precitado y el trámite/expediente en él, y concordantes, regulado.

Pero es que, además, en este supuesto en concreto entendemos que es de aplicación, y a tal fin la traemos a colación, la Resolución de 6 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Totana, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca (BOE 177/2023, de 26 de Julio de 2023 Ref Boletín: A-2023-17223), según la cual:

“Ciertamente, la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, cuando además dicho titular catastral es, además, titular registral de la finca...795, su oposición debe ser especialmente analizada por el registrador. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria. coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, ‘los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero’ y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados. tribunales ni oficinas del Estado ‘si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito’, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

Pero, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración”.

En este caso, se ha notificado el expediente a distintos colindantes y de todos ellos, tan solo ha planteado oposición “un simple titular catastral afectado” en base, además, a una argumentación ciertamente insostenible, que aporta más sombras que luces y que pasamos a exponer.

Segundo. No es en absoluto comprensible cómo el Sr. A. pretende justificar su oposición remontándose a la herencia de sus abuelos, esto es, dos generaciones en línea recta ascendente, autocalificándose como heredero de aquellos sin respaldo documental alguno.

Si efectivamente el Sr. A. es, como dice, propietario por título de herencia de sus abuelos, ¿dónde está el título que le habilita como tal?... ¿O dónde está el tracto sucesivo de escrituras hereditarias (en su caso, abuelos-padres-hijos) con sus adjudicaciones concretas a cada uno de los herederos en cada una de las sucesivas herencias? ¿Cómo sabemos que aquellas tierras de sus abuelos que se refiere se le adjudicaron, precisamente, a él...?

Es palmario que se autocalifica como propietario por título de herencia, pero no aporta título alguno desde sus abuelos, por lo que, o bien no lo es, o bien está intentando ocultar el contenido de las escrituras de herencia porque –no puede haber otro animo en la ocultación, si así fuere– le perjudicarían a estos fines...

Dicho esto, el Sr. A., de ser cierto lo que dice pero no acredita, se ha colocado voluntariamente en la posición citada por la Resolución de la DGSJFP de 6 julio de 2023 anteriormente transcrita, según la cual y conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado “si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En este caso no solo no hay título porque no se ha aportado. Es que, aun así, si lo hubiere, estaríamos ante un derecho que debió ser inscrito, y por tanto no puede perjudicar a tercero, en este caso, al comprador que pretende la inscripción.

Tercero. En la misma línea de mera manifestación sin acreditación alguna, están lo que el Sr. A. califica de “constataciones” que no son más que meras manifestaciones del alegante, cuando lo bien cierto es que del título de compraventa de sus abuelos del año 1976 que refiere no se constata en absoluto lo alegado, no existiendo correlación alguna entre las fincas registrales y las parcelas catastrales

Cuarto. En conclusión:

- 1.º De todos los colindantes, tan solo se ha opuesto uno de ellos.
- 2.º El colindante que se ha opuesto es un simple titular catastral afectado, sin derecho inscrito alguno.
- 3.º Aun cuando se autodenomina “propietario por título de herencia de sus abuelos” no aporta documentación alguna que le acredite como tal, siendo obvio que la mera escritura de compraventa del año 1976, por la cual sus abuelos adquirieron unas parcelas, no puede en modo alguno acreditar: (i) ni la condición de heredero a la que apela; (ii) ni el que precisamente a él se le adjudicaran las fincas que nos ocupan.
- 4.º En todo caso, ha sido el Sr. A. quien, voluntariamente, se ha colocado en la posición que ostenta de simple titular catastral afectado, habiendo optado, de ser cierto lo que alega, por no haber inscrito su derecho, por lo que, ex arts. 32 y 319 LH y 606 CC, no se le puede causar perjuicio alguno a tercero, condición que en este expediente ostenta el Sr. L. R.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre, 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción una representación gráfica solicitada en virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca 479 de Corachar.

Una vez tramitado el expediente, el registrador suspende la rectificación de la descripción de la finca, así como la inscripción de la base gráfica alternativa aportada, en base al referido escrito de oposición formulado por un titular catastral colindante conforme al anterior relato fáctico. Del mismo resulta el carácter controvertido de la titularidad de la misma, afectada en caso de incorporar la base gráfica alternativa solicitada, acreditando el carácter controvertido de la operación registral solicitada por la posible invasión de la finca catastral colindante conforme se depende de la superposición de la planimetría catastral con la base gráfica alternativa aportada por el recurrente.

En primer lugar, debe este Centro Directivo confirmar la legitimación del titular catastral colindante notificado para formular las alegaciones que considere oportunas en la tramitación del presente expediente, sin ser procedente la negación de su legitimidad, como pretende el recurrente. Acreditada su titularidad, a juicio del funcionario calificador, procede la consideración de las alegaciones aportadas en el ejercicio de la preceptiva función calificadora.

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

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica alternativa y, tramitado el preceptivo expediente conforme a lo expuesto, se presenta escrito de oposición anteriormente citado.

Aunque, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación del cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar sobradamente acreditada su colindancia en el presente expediente, extremo éste controvertido en el mismo escrito de recurso.

5. En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Se trata, por tanto, de la utilización del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para obtener el reflejo registral de una pretensión conflictiva al resultar una posible invasión de la parcela catastral colindante.

Y, tal y como ha sostenido este Centro Directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver un posible conflicto entre titulares colindantes y referida a la titularidad de la porción de terreno superpuesta, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia, como debidamente indica el propio registrador en su informe en defensa de la calificación.

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

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

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, 31 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.