

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 191** *Resolución de 23 de diciembre 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 Palamós, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. B. D. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palamós, don Ramiro Subira Pérez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica de finca.

Hechos

I

Mediante escritura de manifestación de herencia otorgada el día 30 de abril de 2021 ante la notaria de Badalona, doña María Fátima Hernández Ravanals, con el número 1.123 de protocolo, se formalizó la herencia de don L. N. M. en favor de doña M. S. B. D. de una serie de fincas, solicitándose además la rectificación de cabida de las siguientes fincas: finca registral 2.889 de Calonge, que según Registro tiene una superficie aproximada de 81 metros cuadrados y según la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada tiene una superficie de 147 metros cuadrados, que linda, según Registro, a poniente, izquierda entrando, con don J. A., antes don L. y J. N.; al Este, derecha, con don I. R., hoy don E. N.; a la espalda, Norte, con doña T. X., sucesora de don J. X., y hoy: por el frente, Sureste, con una calle; por la derecha, noreste, con finca número de la misma calle, propiedad también del causante; por la izquierda, Suroeste, con otra finca de la misma calle, propiedad de don A. R. G.; y por el fondo, Noroeste, con otra finca; y al Sur, frente, calle; finca registral 2.708 de Calonge, según manifiestan, con una superficie, según Registro de 81 metros cuadrados y según Catastro de 77 metros cuadrados, que linda: al Este, izquierda, con casa de don N. B. B., hoy calle; a mediodía, frente, con calle; a Poniente, derecha, con don A. C. R., hoy calle; y a la espalda, Norte, con don J. X. P., hoy calle; finca registral 2.890 de Calonge, que se describe como un cuarto de vesana, equivalente a cinco áreas, cuarenta y siete centiáreas de tierra cultiva de secano, en el que existe un pozo medianero con la finca procedente del mismo caudal, sita en Calonge, lindante al frente, con calle; a Oriente, con don I. R.; a Mediodía, con don J. M. V., y a Poniente, con finca de don E. N., mediante dicho pozo medianero, que según Catastro tiene una superficie de 224 metros cuadrados, siendo sus lindes actuales por su frente, Noroeste, con calle; por la derecha, suroeste, con finca propiedad de don A. R. G.; por la izquierda, sureste, con finca propiedad de doña R. M. V. N.; y por el fondo, sureste, con finca propiedad del Ayuntamiento de Calonge i Sant Antoni.

II

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

«Asiento n.º 1907 Diario 71. Entrada 2128

Hechos:

En Escritura 1123/2021 de la Notario de Badalona, Doña María Fátima Hernández Ravanals se pone de manifiesto la herencia de Don L. N. M., que comprende las fincas 2889, 2708 y 2890 de este registro.

La Escritura se inscribió el día 22 de junio de 2021 y se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El día 6 de agosto de 2021 Doña M. S. B. D. desiste de la solicitud de inscripción de la rectificación de la finca 2890.

En la Escritura presentada se solicitaba la rectificación de la cabida y linderos de las restantes fincas en los términos siguientes:

1. La finca registral 2889.

1.1 La descripción registral:

Urbana. Casa señalada con el número (...) de la calle (...) del término de la Villa de Calonge, compuesta de un cuerpo, planta baja y un piso, con un pedazo de tierra al detrás de cuatro palmos de ancho de superficie aproximada ochenta y un metros cuadrados, que fue parte de otra mayor.

Lindante, a poniente, izquierda entrando con J. A., antes L. y J. N., al Este, derecha, con I. R., hoy E. N., a la espalda, Norte, con T. X., sucesora de Jaime X. P., y al Sur, frente, calle (...)

1.2 La rectificación propuesta:

La referencia catastral es 6353511EG0365S0001GG.

Según la certificación catastral descriptiva y gráfica, tiene una superficie de 147 metros cuadrados.

Linda: Por el frente, Sureste, con la calle (...); por la derecha, noreste, con la finca número (...) de la misma calle, propiedad también del causante, por la izquierda, Suroeste, con la finca número (...) de la misma calle, propiedad de Don A. R. G., y por el fondo, noroeste, con la finca número (...) de la calle (...), propiedad de Doña J., S., A., y la casa número (...) de la calle (...), propiedad de Doña C. G. R.

1.3 Efectos de la rectificación propuesta:

1.3.1 La finca conserva la referencia catastral 6353511EG0365S0001GG, que ya constaba desde la inscripción quinta, desde el año 2002.

1.3.2 Se altera el lindero de la derecha. Ahora el lindero de la derecha es una finca que se identifica también como perteneciente al causante. Según la descripción anterior la finca lindaba con E. N., antes I. R.

1.3.3 Se altera el lindero de la izquierda, que antes era J. A., antes L. y J. N.

1.3.4 Se altera la superficie de la finca, que pasa a tener, de 81 metros cuadrados a 147. Casi pasa a doblar la superficie inicial.

1.3.5 De esta manera la finca, que estaba situada a la derecha de la registral 2708 pasa a estar a la izquierda de la 2708. Las fincas cambian su posición. La finca, que lindaba por su derecha con E. N., antes I. R. se desplaza hacia la izquierda.

2. La finca registral 2708.

2.1 La descripción registral:

Urbana. Casa señalada de número (...), situada en la calle (...) del término de Calonge, compuesta de un cuerpo de planta baja y un piso con un pedazo de tierra al detrás de cuatro palmos de ancho, de superficie aproximada ochenta y un metros cuadrados, que linda: al Este, izquierda, con casa de N. N. B.; a mediodía, frente con calle (...), a poniente, derecha, con A. C. R., y a la espalda, Norte, con J. X. P.

2.2 La descripción propuesta:

Casa señalada de número (...), situada en la calle (...) del término de Calonge, compuesta de un cuerpo de planta baja y un piso con un pedazo de tierra al detrás de

cuatro palmos de ancho, de superficie aproximada ochenta y un metros cuadrados, actualmente según catastro, de setenta y siete metros cuadrados.

Linda. Al Este, izquierda, con casa de N. N. B., hoy calle (...), a mediodía, frente, con la calle (...), a Poniente, derecha, con A. C. R., hoy calle (...), y a la espalda, Norte, con J. X. P., hoy calle (...) Referencia catastral 6353510EG0365S0001YG.

2.3 Efectos de la rectificación propuesta:

2.3.1 Se identifica la finca con la referencia catastral 6353510EG0365S0001YG. Esta referencia catastral ya consta inscrita en el historial de la registral 2890, inscrita a nombre de persona distinta.

2.3.2 Se mantiene el lindero Este izquierda, que era casa de N. N. B. Ahora se que es la calle (...) Este lindero propuesto no es posible si antes se altera el lindero de la 2889. Si como consecuencia de lo propuesto para dicha finca la 2889 pasa a estar a la izquierda de la 2708, en consecuencia, la 2708 debería pasar a estar a la izquierda de E. N., antes I. R.

2.3.3 Se mantiene el lindero Poniente derecha, que es A. C. R. Este lindero propuesto no es posible. Se dice que A. C. R. hoy es el número (...) En realidad A. C. R. es hoy el número (...) Esto es un hecho acreditado comprobando el historial de la registral 2708 en unión del historial de catastro.

2.3.4 Se reduce la superficie de la finca, que pasa a ser 77 metros cuadrados.

2.3.5 De esta manera, la finca, que estaba situada a la izquierda de la registral 2889 sigue estando en el mismo lugar. Este resultado es incompatible con el resultado de la alteración de la registral 2889. Si una finca pasa a estar a la izquierda de la otra, en consecuencia, la otra debería quedar a la derecha de la primera.

3. La finca registral 2890.

3.1 La descripción registral:

Urbana. Un cuarto de vesana, equivalente a cinco áreas, cuarenta y siete centiáreas de tierra cultiva de secano, en el que existe un pozo medianero con la finca procedente del mismo caudal, sita en la calle (...) de Calonge, en la que está señalado con el número (...); lindante, al frente, con dicha calle; a Oriente, con I. R., a Mediodía, con J. M. V., y a Poniente, con finca de Don E. N., mediante dicho pozo medianero. Referencia Catastral 6452404EG0365S0001IG.

3.2 La descripción propuesta:

Solar sito en término de Calonge i Sant Antoni, con frente a la calle (...) Tiene una superficie de 224 metros cuadrados. Linda: Por su frente, Noroeste, con la calle (...); por la derecha, suroeste, con la finca número (...), propiedad de Don A. R. G., por la izquierda, sureste, con la finca número (...), propiedad de Doña R. M. V. N., y por el fondo, sureste, con la finca número (...), propiedad del Ajuntament de Calonge i Sant Antoni.

3.3 Efectos de la rectificación propuesta:

3.3.1 Se mantiene la referencia catastral que consta en la inscripción quinta.

3.3.2 Se rectifican los linderos.

3.3.3 Se reduce la superficie registral, de 5 áreas cuarenta y siete centiáreas a 224 metros cuadrados, conforme a catastro.

4. Una vez estudiado el historial registral de las fincas propuestas, resultan los siguientes datos:

4.1 Los linderos que delimitan el área afectada:

4.1.1 El lindero izquierdo de la registral 2708 es, y ha sido siempre, la finca 1394. Esta es la finca que desde su inicio pertenecía a la familia C., luego C. R. Esta finca era el número (...) y está atravesada por la calle (...), por lo que también delimita las fincas afectadas por el lado sur de la calle. La finca 1394, muy anterior a las demás afectadas (su historial se inicia en el año 1861), linda «a izquierda, oriente, con D. N.» según la inscripción primera. En la inscripción séptima, –año 1979, linda «a la izquierda, Este, con D. N.». En la inscripción novena del año 1988 se transmite a Don A. R. G. y Doña M. V. En el historial de esta finca no consta referencia catastral. Consultado el Catastro, la única finca situada en la calle (...) de Don A. R. G. es la parcela con la referencia catastral 6353512EG0365S0001QG en el lado Norte de la calle y 6452403EG0365S0001XG en el lado sur de la calle. En el lado Norte tiene el número (...)

La finca 2708 inicia su historial en el año 1899. La finca pertenece a D. N., era la casa número (...) de la calle, y linda a Poniente Derecha con A. C. R.

4.1.2 El lindero derecho que delimitaba en sus inicios el perímetro estaba formado por dos fincas:

4.1.2.1 Al Norte de la calle, con la registral número 4. Su historial se inicia en el año 1863. Era el número (...) de la calle. Pertenecía a la familia R. Lindaba por Occidente con N. N. (que era la finca 2889). En la inscripción tercera linda «poniente, derecha, N. N.». En la inscripción octava, linda «entrando, oeste con N. N.». En la inscripción novena, se produce un cambio relevante: pasa a lindar «izquierda, entrando Oeste, E. N. J.».

La finca número (...) lindaba con la registral 2889, que era de N. N., hasta que pasa a lindar con la finca de E. N. J.

Esto es coherente con el historial de la registral 2889, que lindaba con I. R. (finca 4), hoy E. N. (esta es la finca 2709, que tiene en su historial la referencia catastral 6353510EG0365S0001YG). La finca 4 en su última inscripción está a nombre de N. P. L. y N. M. A. Catastralmente, la única parcela al norte de la calle (...) a nombre de dichos titulares es la parcela con referencia catastral 6353509EG0365S0001QG. Hoy tiene el número (...)

Catastralmente, la finca a la izquierda de la misma es la parcela con referencia catastral 6353510EG0365S0001YG, que consta en la inscripción de la registral 2709. Es el número (...) Esta parcela consta a nombre de R. M. V. N. y Olot Play S.L. Consta haberse resuelto en catastro un expediente tramitado como consecuencia de la alteración de dichos titulares como resultado de la comunicación a catastro del otorgamiento de la Escritura de herencia, en virtud de la cual constó como titular Doña M. S. B. D., que fue dada de baja.

4.1.2.2 Al Sur de la calle, con la registral número (...)

Esta finca inicia su historial en el año 1863. Lindaba Oriente con huerto de N. N. En la inscripción octava linda Oeste con N. N. En la inscripción décima se produce un cambio relevante: Linda, oeste, con E. N. J.

La finca (...) en su última inscripción está a nombre de N. P. L. y N. M. A. Catastralmente, la única parcela al sur de la calle (...) a nombre de dichos titulares es la parcela con referencia catastral 6452406EG0365S0001EG

Catastralmente, la finca a la izquierda de la misma es la parcela con referencia catastral 6452405EG0365S0001JG, a nombre de R. M. V. N. y Olot Play S.L., que son los titulares de la registral 2709.

4.2 La ubicación de las fincas 2708 y 2889 y sus linderos.

4.2.1 La finca 2708.

Su historial se inicia en el año 1889. Es la casa señalada en el número (...), de unos 81 metros cuadrados. Era la casa de D. N. y B. Linda, al Este Izquierda con casa de N. N., a Poniente Derecha, con A. C. R. Se inscribió a favor de L. y J. N. en dicho año. Durante 130 años el historial de esta finca ha estado paralizado. En el año 2019 se toma anotación preventiva de los derechos hereditarios que correspondieran a Don L. N. M. En el año 2020 se practica la inscripción del dominio de una mita a favor de Don L. La inscripción tercera es la que provocó la Escritura que ahora se califica.

De lo ya expuesto resulta que esta finca sólo podía estar a la izquierda de la 2889 y a la derecha de la 1394 (C. R.).

4.2.2 La finca 2889.

Su historial se inicia en el año 1908. Es la casa de N. N. y B. No tiene número en la calle. Linda a Poniente con L. y J. N., al Este, Derecha, I. R. Se inscribió a nombre de M. N. y E.

En la inscripción segunda, de herencia y división entre L., J. y E. N. J. del año 1950 se inscribe a favor de Don L. N. J. Se hace constar que «hoy es el número (...)», que linda a Poniente con J. A., antes L. y J. N., y al Este con I. R., hoy E. N. (E. N. es el titular registral que declara una obra nueva en la Calle (...) en el año 1958). Esta alteración de lindero es coherente con el historial de la registral 2709.

En el año 1966 se mantiene la descripción. Se inscribe a favor de Don M. y Don P. N. L. por donación que hace Don L. J. N.

En el año 1988 se mantiene la descripción. Don M. vende su mitad a Don P. N. L.

En la inscripción quinta se describe como casa de un piso en estado ruinoso que linda al este con E. N. y a la izquierda con J. A. Se hace constar la referencia catastral 6353511EG0365S0001GG. Esta finca tiene a su derecha la referencia catastral 6353510EG0365S0001YG, que consta en el historial de la finca 2709.

En la inscripción séptima, que causa el título calificado se mantiene la referencia catastral y se propone la rectificación de la cabida.

4.3 La finca 2709.

Su historial se inicia en el año 1899. Se describe como huerto de 5 áreas cuarenta y siete centiáreas. Don D. N. y B. transmite a Don N. N. y B.

La descripción se mantiene en la inscripción segunda del año 1908 a favor de Don M. N. E.

En la inscripción tercera, del año 1950 se inscribe la finca a favor de E. N. J. Es de señalar que en la misma fecha se altera el lindero de la finca 2889, haciendo constar como colindante a E. N.

En la inscripción cuarta, del año 1958 se declara una obra nueva consistente en una casa de un cuerpo, planta baja y un piso con un pozo medianero con la finca colindante de Don L. N. Linda al Este con L. N. y al Oeste con A. C. R. y al Norte con la calle (...) Su superficie es 5 áreas cuarenta y siete centiáreas. Se inscribe a favor de J. N. S. Don E. N. J. hace declaración de la obra ejecutada por su hijo y donatario Don J. N. S.

En la inscripción quinta, se hace constar la referencia catastral 6353510EG0365S0001YG. Esta es la referencia que ahora se quiere atribuir a la finca 2708.

Don J. N. S., con domicilio en la calle (...) se reserva el derecho de habitación sobre la misma con ocasión de la donación a favor de Doña R. M. y Doña A. V. N. En la Escritura en cuya virtud se practicó la inscripción constaba además otra referencia catastral, la 6452405EG0365S0001JG. Sin embargo, sólo se inscribió la primera. Es de señalar que la superficie que se señala no se corresponde con los linderos que la

describen como situada al sur de la calle (...) (la superficie parece referirse a una finca que se extienda al otro lado de la calle).

En la inscripción sexta no se altera la descripción y superficie. Se aporta la mitad de Doña R. M. a Olot Play S.L.

5. La documentación de la propia escritura Consta protocolizado Decreto 2021/207 del Ayuntamiento de Calonge i Sant Antoni el que «se propone la suspensión de la resolución del recurso de reposición hasta que la dirección general del catastro resuelva, o que recaiga una sentencia declarativa de dominio que determine quién es el titular o titulares de la finca de la calle (...)»

6. Las alegaciones.

De las alegaciones presentadas Doña M. A. V. N. y Olot Play SL resulta la interposición de recurso de reposición contra el acuerdo de alteración catastral que en su día se practicó en virtud de la Escritura ahora calificada. En el mismo se señala que en el registro consta inscrita la titularidad de la finca a favor de las mismas. Resulta asimismo la existencia de una situación litigiosa sobre los lindes y sobre la titularidad de parte de las finca [sic] 2890 y 2709. En su día fue desestimada la pretensión de Don L. N. M. por la Sentencia de 29 de Junio de 2005 dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Girona.

Se acompaña «Análisis del deslinde de dos fincas situadas en Calonge y atravesadas por la calle (...), con dos viviendas en el lado norte y dos huertos en el lado sur» de 30 de Abril de 2004. Del mismo resultan las inexactitudes sobre la descripción y linderos de las fincas implicadas.

Se aporta copia de la Escritura de donación que causó la inscripción quinta, en la que constan las dos referencias catastrales.

7. Las dudas.

De lo expuesto anteriormente, surgen las siguientes dudas:

1. Que el exceso de cabida que se declara de la registral 2889 pretenda que mediante el mismo se agrupen las superficies de las registrales 2889 y 2708 en el historial de la 2889, dejando libre el historial de la 2708 para asignarla al número siguiente de la calle. Inicialmente las fincas 2708 y 2889 eran dos casas de unos 80 metros cada una. Ahora la finca se describe con una superficie de 147 metros cuadrados. A tal fin parece obedecer el traslado a la izquierda de la finca 2889.

2. Que la alteración de los linderos y la asignación de la referencia catastral 6353510EG0365S0001YG a la registral 2708 tenga por objeto que la casa que tiene el número (...), que consta inscrita en la finca 2709 a nombre de personas distintas se inscriba a nombre de la heredera.

3. Que mediante lo expuesto anteriormente se eluda el procedimiento judicial que corresponda si lo que subyace es un conflicto sobre la titularidad de la casa del número (...)

4. Que en un momento inicial sólo hubiera dos casas, con sus titulares, registrales 2708 y 2889 y que posteriormente una de ellas fuese ruina y se construyera una tercera casa, y que físicamente hayan pasado a ser hoy sólo dos casas.

5. Que la descripción registral de las fincas sea conflictiva, no se adecúe a la realidad y que se pretenda la rectificación de las mismas evitando el procedimiento judicial correspondiente.

6. Que se haya ignorado que mientras que registralmente la registral 2708 estaba inactiva, cabía la posibilidad de que catastralmente se hayan agrupado la 2708 y 2889.

Resolución:

En virtud de lo expuesto resuelvo suspender la inscripción de las rectificaciones solicitadas al existir las dudas antes citadas.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Sobre la existencia de dudas: Resoluciones de la DGSJFP 23 de diciembre de 2020(hay 3), RDGSJFP de 14 de enero de 2021.

Sobre la rectificación del registro: RDGSJFP de 26 de febrero de 2020, Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015.

Sobre la diferencia entre inexactitud y rectificación del registro cuando consta inscrita una referencia catastral sobre una finca inscrita a nombre de persona distinta del que solicita la inscripción de dicha referencia a su favor: RDGSJFP de 17 de Julio de 2017.

Sobre la diferencia entre inexactitud y rectificación del registro. RDGSJFP de 13 de Julio de 2009, RDGSJFP de 22 de febrero de 2019.

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 negativa cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ramiro Subira Pérez registrador/a de Registro Propiedad de Palamós a día diecisiete de agosto del dos mil veintiuno.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Roses número 2, doña Rocío Perteguer Prieto, quien, con fecha 15 de septiembre de 2021, confirmó la nota de calificación de la registradora del registrador de la Propiedad de Palamós.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. S. B. D. interpuso recurso el día 30 de septiembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que ninguna de las razones motivadas expuestas en la nota de calificación del Registrador respecto a la finca 2889, son hechos objetivos que justifiquen las dudas de identidad o la falta de correspondencia, ni se justifica la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, y que la existencia de una diferencia de superficie desproporcionada, no es motivo para denegar la Rectificación de la cabida y modificación de linderos de acuerdo con el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, y además, no se justifica el motivo por el cual el Registrador no ha modificado la descripción de la finca, por ello, se presenta el siguiente recurso:

1. En cuanto a la falta de denegación o suspensión de la modificación de la descripción de la finca, causa una clara indefensión a esta parte conforme al artículo 24 CE, porque de haberse indicado la falta de algún certificado técnico, la cédula de habitabilidad u otro requisito hubiera sido objeto de aportación, si tenía dudas al respecto. En 1950, los tres hermanos que formalizaron la escritura división y aceptación de herencia objeto de la inscripción en la finca 2889, manifestaron sin documento técnico alguno, debida a la situación de dejadez y antigüedad de la finca en ese momento, incluyendo dicha manifestación en la descripción, pero en la actualidad, he manifestado que ya no se encuentra en estado ruinoso, tras las obras realizadas desde aproximadamente el 1963 al 1995 (...)

Según la nota simple conforme el artículo 19 bis de la inscripción de la herencia, objeto del presente recurso, en la actualidad los libros del Registro tienen la siguiente descripción: Descripción: Urbana.= Casa señalada con el número (...) del término de la

Villa de Calonge, compuesta de un cuerpo, planta baja y un piso en estado ruinoso actualmente con un pedazo de tierra al detrás de cuatro palmos de ancho de superficie aproximada ochenta y un metros cuadrados, que fue parte de otra mayor; lindante: a poniente, izquierda entrando con J. A., antes L. y J. N.; al Este, derecha, con I. R., hoy E. N.; a la espalda, Norte, con T. X., sucesora de J. X. P.; y al Sur, frente, calle (...).

En la escritura de herencia, objeto del presente recurso, en la actualidad no está en estado ruinoso, por lo que se indicaba la siguiente descripción: Urbana. Casa señalada con el número (...) del término de la Villa de Calonge, compuesta de un cuerpo, planta baja y un piso, con un pedazo de tierra al detrás de cuatro palmos de ancho de superficie aproximada ochenta y un metros cuadrados, que fue parte de otra mayor. Lindante, a poniente, izquierda entrando, con J. A., antes L. y J. N.; al Este, derecha, con I. R., hoy E. N.; a la espalda, Norte, con T. X., sucesora de J. X. P.; y al Sur, frente, calle (...)

En conclusión, se ha suspendido la inscripción de la modificación de la descripción de la finca, pero ni se ha indicado el motivo o causa jurídica de la denegación, ni tan siquiera se ha expresado formalmente que se ha denegado o suspendido, simplemente se ha limitado a no inscribir la modificación de la descripción, sin indicar el porqué, dicha circunstancia me causa indefensión y no es conforme a derecho. En este supuesto de hecho, la obra nueva ya está inscrita, por lo que no necesita licencia, para cambiar el hecho o suprimir la mención de «en estado ruinoso actualmente».

2. En cuanto a la magnitud del exceso, esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

3. En cuanto a la identidad total de la descripción literaria y la gráfica, la Dirección General de los Registros y del Notariado señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir».

4. Los colindantes de la finca 2889, no se han opuesto a la modificación de linderos ni al exceso de cabida, y los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3 y 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».

5. Las fincas registrales 2708 y 2889 de Calonge, nunca han tenido los mismos titulares Registrales, desde su inmatriculación en el Registro de la Propiedad, hasta

ahora, que tampoco tiene la misma titularidad. Haciendo poco creíble que nadie hubiera dicho nada, si una casa se hubiera derrumbado, y construida otra, no tendría la antigüedad que resulta de la certificación catastral aportada, que no se refleja en la nota de calificación, que fue aportada por trámite telemático. Además, en las alegaciones efectuadas (...), dentro de la certificación expedida por el Registrador, para conocer las alegaciones efectuadas, «Análisis del deslinde de dos fincas situadas en Calonge y atravesadas por la calle (...), con dos viviendas en el lado norte y dos huertos en el lado sur» de 30 de Abril de 2.004. Del mismo resultan las inexactitudes sobre la descripción y linderos de las fincas implicadas (...)

En dicho documento se transcribe la inscripción 140 del Registro de Hipoteca de La Bisbal, (...) que tiene el siguiente tenor literal: «El nombrado N. N. corresponda cerca de la mitad o sea toda la obra antigua de la única casa que su nombrado padre poseía en la calle (...) de la que queda dividida de la otra restante parte que puede llamarse obra nueva, por estar construida de poco tiempo, por medio de una pared mediera, la cual obra antigua comprende un solar y un piso con una habitación delante y otra al detrás, junto con la parte del huerto sito al frente de la propia casa y dividido de ella por medio de dicha calle, que comprenda el ancho de todo el frente de la propia obra antigua en la citada calle; y pedazo de terreno que a la parte de cierzo de esta pertenezca, del que allí hay unido a toda la casa, en la descrita conformidad del huerto; cuya parte de casa, de huerto y pedazo de terreno consideramos ser de valor de 240 y lindan por oriente con I. R., por mediodía el pedazo de terreno y parte de casa con la predicha calle y la parte del huerto con J. M., por poniente con restante casa y tierra y por cierzo con R. P. (...)

2.º Que los bienes que forman la restante herencia de dicho difunto padre consistentes en el sobrante de la enunciada casa todavía no concluida huerto y terreno a la parte del detrás de aquella, de igual valor de 240 y con idénticos lindes por mediodía y cierzo, siendo el de poniente con J. C.» (...)

6. Existen errores de lindes y metros, en todas las cuatro fincas, –no sólo lo decimos nosotros sino los propietarios de la finca 2709, y su técnico de parte–, que se segregaron de la finca 140 del Registro de Hipoteca de la Bisbal, y por ende, en más fincas de la calle ocurre lo mismo, y no han sido analizadas por el Registrador, en especial finca 2.709 de Calonge, – que se ponen en evidencia–, ya que la suma de las cuatro fincas son un cuarto de vesana (547 m²), y se omitió en las descripciones – procedente de un cuarto de vesana–, por ello se instó un 209 LH respecto las fincas 2709 y 2890 al igual que es un error que ambas casas tengan 81 m², ya que la nuestra siempre ha sido más grande que la otra. Además, la finca 2889 nunca ha estado en litigio, hasta ahora que el Registrador pretende ponerla.

7. Se omite o no lo hemos sabido ver, la presentación vía telemática de fecha 28/05/2021 del certificado descriptivo y gráfico (...), y si dicha documentación se ha tenido en cuenta o no en la calificación. Aprovecho para complementarla con la resolución del Catastro en el mismo sentido, para mejor proveer, siendo a los únicos efectos de determinar los colindantes catastrales afectados a la finca 2889, y quien consta como propietario en el Catastro. En fecha 22 de junio de 2.021, fecha inicio del 199 LH, la situación de la fincas y del catastro era la siguiente:

- Propietaria de la finca 2889: Doña M. S. B. D. (calle [...] de Calonge).
- Titular catastral de la calle (...) de Calonge, la misma.

8. El Registro de la Propiedad de Palamós ha librado certificados o notas simples donde finca registral 2889, tiene la referencia catastral inscrita 6353511EG0365S0001GG, ya constaba desde la inscripción quinta, desde el año 2002, además coincide calle y número, el titular catastral y registral, y hasta resulta de la propia nota informativa conforme el artículo 19 bis LH. Del contenido literal de la nota de calificación, no resulta se hayan hecho ninguna alegación contra la finca 2.889. Ni por parte de ninguno de los colindantes registrales y/o catastrales, ya que los vecinos han recibido muchas notificaciones, algunos hasta cuatro, y no nos queda claro a quien le han efectuado las notificaciones, cuando el procedimiento era por el artículo 199.1 LH,

pero si se ha efectuado además a los catastrales, aún más para disipar que la finca 2889 no está en discusión alguna ni conflicto con ningún colindante. Además, no coincide en todo o parte con otra base gráfica o con dominio público según consulta efectuada en el geoportal del Colegio de Registradores <https://geoportal.registradores.org/>

[se inserta imagen].

9. El único motivo, para alegar una ficticia agrupación de las fincas 2889 y 2708, – cuando en 1963, era como el plano de situación de la casa de la calle (...) de Calonge, realizado por el aparejador don J. V. D., (...)–, no es otro, que el problema que tiene el Registrador, es situar la casa declarada sobre la finca 2709, pero es debido a la simulación realizada por los declarantes don E. N. J. y don J. N. S., en el momento de la escritura de donación y declaración de dicha Obra Nueva, junto al error de concepto posterior cometido por el Registro, al ponerle una Referencia Catastral cuando no cumplía con los requisitos de la Ley del Catastro, pero dichas circunstancias no puede penalizar al titular registral de otra finca, que somos nosotros, y sobre la única finca que no está en conflicto, la finca 2889. La acción de simulación realizada por de don E. N. J. y de don J. N. S., que en 1958 declaran la obra nueva sobre la finca 2709, que según la inscripción 4.^a, se dice: «Se describe de nuevo por haber variado sus circunstancias y por haberse urbanizado», siendo ello acto sujeto a simulación, con el agravante que no modificaron el linde, por lo que la finca 2709 sigue lindando «al Norte, con la calle (...)», –lindero fijo–, por lo que nunca ha dejado de estar al otro lado de la calle, donde su ubican los huertos. Esta parte, a la vista del informe técnico de la parte contraria no entiende como el Registrador no ha iniciado de oficio el artículo 209 LH, entre la finca 2708 y 2709. El técnico contrario, en el mismo informe dice que el problema es la declaración de la Obra Nueva de 1958, –«Aquest error col·loca un habitatge sobre una finca quan en realitat la finca 2709 ja tenia un altre número en el Registre de la Propietat»–, que no es otra que la finca 2708. Deberíamos aplicar el principio «prior tempore, potior est iure», sólo para determinar y hacer prevalecer que la obra nueva de la calle (...) de Calonge, ya constaba inscrita el veintidós de mayo de mil ochocientos noventa y nueve en la finca 2708, en virtud del mismo título que da origen a la finca 2709, conforme las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo n.º 654/1999, de 19 julio; 100/2008, de 12 febrero; y 985/2005, de 12 diciembre. Don J. M. G. lo define como «el principio hipotecario en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al Registro prevalecen, en caso de conflicto, frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación de los documentos en el libro Diario». Las inscripciones primeras de las fincas 2708 y 2709, –según resultan de los libros del Registro–, en virtud de escritura de adición e inventario otorgada el diecinueve Noviembre de mil ochocientos noventa y ocho, ante el Notario de La Bisbal Don José Bellido y Macias (...) la finca 2709, tiene la siguiente descripción: «Un cuarto de vesana equivalente [sic] a cinco áreas cuarenta y siete centiáreas de tierra huerto de secano en el que existe un pozo y alberca mediero que fue segregado de mayor pieza, sito en la calle (...) del término de esta villa al frente de la descrita casa y separado de la misma por dicha calle,», que coincide con la inscripción 1.^a de la finca 2709 de Calonge del Registro de la Propiedad de Palamós. Y en cuanto a: «Se describe de nuevo por haber variado sus circunstancias y por haberse urbanizado», Según certificación expedida por don Jordi Soler Casals, Alcalde del Excmo. Ajuntament de Calonge-Sant Antoni, de fecha 6 de agosto de 2021, respecto al tema del Vial, el primer POUM de Calonge fue posterior, en 1959, la calle ya existía y el vial-alcantarillado-pavimentado de la misma, se realizó posteriormente (...) Según visualización de los cambios urbanísticos por el Institut Cartogràfic de Catalunya, se puede apreciar que dicha calle (...) consta en la fotografía del orto1945-46, como mínimo, se ha solicitado copia del primer plano topográfico, para el Juicio que habrá contra la finca 2709. Esta es la captura de la visualización del Institut Cartogràfic de Catalunya, pero mediante la aplicación geobase del Colegio de Registradores se pueden incorporar, muchas más capas, para el Registrador pueda hacer una calificación con más fundamentos. Se aporta documento del Ajuntament de Calonge, conforme en

sesión de 15 de febrero de 1985 se aprueba la imposición de la Contribución Especial para las obras de urbanización de la calle de (...), por lo que no fue en 1958 como quería hacer ver (...), que hacen que las manifestaciones realizadas en la declaración de la obra nueva sobre la finca 2709, sean del todo simuladas.

10. Se aporta prueba fotográfica, certificado del Instituto cartográfico de Cataluña, Certificado de suspensión del Ayuntamiento de Calonge, Certificado de un arquitecto sobre la finca, e Informe técnico sobre la ubicación de las fincas 2708 y 2709 (...), ya que el Registrador no ha argumentado ni fundado, con datos que resulten del Registro, Catastro o Ayuntamiento, el hecho ficticio de la agrupación de las finca [sic] 2708 y 2709, esta parte aporta prueba en contra ante la DGSJyFP. En la inscripción de la finca 140 del Registro de Hipoteca de la Bisbal, que se ordena a don N. N. B., hacer el cierre de puertas y ventanas. No es suficiente el hecho de perder la finca 2708 ante una más que posible usucapión por los titulares de la finca 2709, no ocurriría en el resto de España, pero en Cataluña, si, ya que no actúa la posesión civilísima del artículo 440 CC, y la mala fe para adquirir la posesión de la finca 2708. Al poner la referencia catastral en la finca 2709, ha permitido que la parte contraria tenga el Catastro a su nombre de la finca 2708, todo y que es evidente que el linde norte es la calle (...) Esta parte, quiere reiterar que hemos sufrido dos errores, el primero sin que el Registrador ni el Notario autorizante tengan culpa, ya que la culpa fue provocada por la manifestación de don E. N. J. y su hijo don J. N. S., consistente en la declaración de la obra nueva simulada sobre la finca 2709 en 1958, que provocó una doble inmatriculación de la obra nueva que ya constaba en el Registro en otra finca –finca 2708– (hasta el propio técnico de la parte contraria lo dice en su argumento), esta parte cree que en 1958 era muy difícil que el Registrador tuviera medios para darse cuenta, –sin reproche alguno para el Registrador–, y el segundo, en hacer constar en la inscripción de la finca 2709, una referencia catastral sin cumplir lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley del Catastro, en una finca sin calle ni número ni coincide la superficie por más de 10%, y ahora pretender argumentar una ficticia agrupación, nos puede causar más daños y perjuicios, cuando no es verdad, y es una mera suposición sin que pueda demostrarla, y contradice al propio Ayuntamiento de Calonge, que dice que los propietarios 2709, no aportan título que les acredite como propietarios de (...) Calonge.

[se insertan imágenes]

Esta parte solicita el pronunciamiento de la DGSJyDP en cuanto si las afirmaciones en condicional que hace Registrador en su calificación, son dudas fundadas, o lo contrario, al decir:

– Que en un momento inicial sólo hubiera dos casas, con sus titulares, registrales 2708 y 2889 y que posteriormente una de ellas fuese ruina y se construyera una tercera casa, y que físicamente hayan pasado a ser hoy sólo dos casas.

– Que se haya ignorado que mientras que registralmente la registral 2708 estaba inactiva, cabía la posibilidad de que catastralmente se hayan agrupado la 2708 y 2889.

En conclusión: Es doctrina reiterada de la Dirección General desde la entrada en vigor de la reforma del 2015 que puede emplearse el procedimiento del artículo 199 LH para la rectificación de cabida de la finca registral siempre que no existan dudas fundadas de correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada, es decir, que el Registrador debía tener «dudas fundadas» para denegar la inscripción, y su contrario sería «dudas infundadas», en Derecho Procesal sería: Acción que carece de fundamento legal, cuando no se han acreditado los hechos y el derecho que se invoca. / Por lo general, se dice de la demanda que invoca un derecho sin sustentar la pretensión. En este sentido, la Real Academia Española, –infundado, da–. 1. adj. Que carece de fundamento real o racional. La Dirección General ha reiterado que 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 (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). Por ello, esta parte no ha recurrido las fincas 2708 y 2890, ya que no se puede pedir a la DGSJYFP que en sede de recurso pueda resolver dicho conflicto entre colindantes, en este caso las fincas 2708 y 2890 con la finca 2709. En el presente caso, está claro que sólo se trata de corregir un error en los lindes y la superficie pero, a mayor abundamiento, la contribución territorial Urbana (Ley 41/1964) de la calle (...) de Calonge, indica claramente que los titulares en 1974, eran M. y P. N. L., y que su linde derecha era J. N., y que la fecha de construcción fue antes 1900 y que ha habido reformas de conservación, bajos 118 m2 y Piso 1.º 118 m2, total 236 m2, dejando claro que no hay una ficticia agrupación de la finca 2708 propiedad de J. N. (...), disipando cualquier duda.

Por lo expuesto,

Suplica a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habiendo por presentado este escrito, junto a los documentos que acompañan, los admitan y, en consecuencia, se digne estimar el recurso interpuesto y, en su virtud, revoque la calificación del Registrador de la Propiedad de Palamós.»

V

El registrador de la Propiedad Palamós, 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, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 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, 5 de marzo de 2012, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015, 21 de abril y 19 de julio de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 22 de octubre, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018 y 5 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 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, aportando sus respectivas georreferencias actuales.

Una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción solicitada por dudas en la identidad razonadas en la identidad de la finca y porque se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, de modo que no es pacífica la delimitación propuesta que se pretende inscribir, pudiendo existir invasión de la finca colindante.

La promotora del expediente recurre alegando, en síntesis, que las dudas manifestadas por el registrador no están fundamentadas ni revelan la existencia de un conflicto latente sobre el derecho de propiedad de la finca, tal y como pretende describirse en la escritura calificada.

2. Para resolver el presente recurso, procede volver a reiterar la doctrina consolidada de la Dirección General (cfr. «Vistos»), en el sentido que 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, sin que ello suponga el intento de

aplicar el folio registral una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, pues para ello 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.

3. 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 en el sentido de que 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), para lo que podrá utilizar la aplicación informática 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 y a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, aunque las alegaciones efectuadas pueden ser tenidas en cuenta en su calificación, siempre que 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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante y en las dudas en la identidad por parte del registrador, están bien fundamentadas en la nota de calificación y revelan la existencia de una controversia latente sobre la titularidad de una franja determinada de terreno, lo que está fuera del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por ser competencia exclusiva de los tribunales.

La oposición del colindante 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 ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la concordancia del Registro con la realidad jurídica extrarregistral, amparada en un título inscrito.

El ámbito del recurso ante este Centro Directivo es decidir si en la nota de calificación el registrador ha aplicado correctamente los preceptos legales, lo que ocurre en el presente caso, al haber motivado sus dudas, sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia o iniciarse un procedimiento de deslinde notarial.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la

participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al 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, 23 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.