

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**15172** *Resolución de 9 de julio 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 Oviedo n.º 2, a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita.*

En el recurso interpuesto por don V. I. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Oviedo número 2, don Miguel Bernardo García, a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, habiéndose formulado alegaciones por colindantes afectados.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita en Oviedo el día 13 de julio de 2023 por don V. I. A., se solicitaba el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con el fin de lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 13.432 del Ayuntamiento de Llanera y simultánea rectificación de su descripción, tomada de informe de validación gráfica catastral.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 2, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, que se presentó el día 14 de julio de 2023, asiento 1043 del diario 38, el Registrador que suscribe, acordó suspender la inscripción solicitada, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos.

– Se presenta instancia suscrita en Oviedo el día 13 de julio de 2023, por don V. I. A., con DNI [...], titular de la finca registral 13.432 de Llanera, solicitando la rectificación de descripción de dicha finca, en los términos expuestos en dicha instancia, conforme a la realidad y reciente medición realizada por el ingeniero don R. M. N., colegiado [...], según informe de validación gráfica con CSV: [...] que se acompaña.

#### Fundamentos de Derecho.

Se deniega la inscripción, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dado que la oposición formulada por colindantes registrales y catastrales pone de manifiesto la existencia de controversia acerca de la exacta delimitación geográfica de la finca objeto del expediente, siendo controvertida dicha delimitación, alegándose por tales colindantes la invasión de parte de sus respectivas fincas por la representación gráfica georreferenciada alternativa que de la finca 13.432 de Llanera pretende inscribirse.

1. Realizadas por este registro las notificaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se recibió escrito de oposición de doña M. C. S. de los D. y J. A. R.,

titulares registrales de la finca 19.292 de Llanera, que se corresponde imperfectamente con la parcela catastral 269 del polígono 26. Por ello, concurren en los autores del escrito de oposición las cualidades de titulares registrales de finca colindante, y de titulares catastrales de parcela colindante, con la que es objeto del expediente.

En su escrito de oposición, tales colindantes hacen constar que la representación gráfica que de la finca 13.432 se pretende inscribir es errónea. La finca 19.292 y la 13.432 se encuentran separadas por un camino por el que se accede a ambas. Dicho camino separa ambas fincas, y constituye un lindero físico entre ambas, estando las fincas perfectamente cerradas a uno y otro lado de dicho camino, con evidentes signos físicos de deslinde, situándose incluso ambas fincas a distinta altura. Y la representación gráfica que pretende inscribirse de la finca 13.432 incluiría dentro del perímetro de dicha finca una importante porción de terreno situada al oeste de dicho camino separador, y que, por lo tanto, según el escrito de los colindantes opositores, forma parte en realidad de la finca 19.292.

En refuerzo de su posición, se aporta por dichos colindantes fotografías del camino delimitador, y del cierre de la finca del promotor del expediente. Igualmente se aporta fotografía aérea de 1.970 del vuelo realizado por la Diputación Provincial de las fincas en cuestión, que refleja la existencia del camino que actúa como lindero, y con marca de la zona donde se produce el conflicto. Igualmente, se aporta medición de la finca 19.292 con el listado de sus coordenadas e informe realizado por don D. V. I., ingeniero técnico en topografía, colegiado [...] del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica de Asturias, en unión de informe de validación gráfico positivo realizado por el citado don D. V. I., accesible en la sede electrónica del Catastro mediante el siguiente Código Seguro de Verificación: [...] De dicho informe de validación, y de su comparación con el que sirve de base a la representación gráfica alternativa que de la finca 13.432 pretende inscribirse, se observa que el informe presentado por los colindantes incluye en su finca 19.292 una porción de terreno situada en su extremo sureste (suroeste de la finca 14.342) que la representación gráfica alternativa aportada por el promotor del expediente incluye en su finca 13.432. Dicha porción está ubicada al oeste de un camino no reflejado en la cartografía catastral, y que según el escrito de oposición, constituye el lindero físico entre ambas fincas.

Además, de la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad y de su historial registral, resultan argumentos que refuerzan la oposición de los colindantes. En primer lugar, en la descripción literaria que de la finca 19.292 consta inscrita en el Registro de la Propiedad se señala que tal finca linda al este con camino vecinal (además de con doña M. P. y don M. M. M.). Si bien es cierto que en la descripción que consta en el registro de la finca 13.432 no figura que al oeste linda con camino, ello es debido a que en la descripción registral de tal finca figuran los linderos catastrales, y el camino que se alega como lindero de ambas fincas, como se ha dicho y como recoge el escrito de oposición, no figura en la cartografía catastral. En segundo lugar, la similitud en la cabida de la finca 19.299 que consta inscrita en el Registro de la Propiedad (10.200 metros cuadrados) y la que resulta del informe de validación que acompaña al escrito de oposición (10.247 metros cuadrados, es decir, un exceso de cabida de un 0,46 por ciento de la cabida inscrita) lo que contrasta con la magnitud del exceso de cabida alegado por el promotor del expediente, puesto que la finca 13.432 figura inscrita con una cabida de 2.756 metros cuadrados, pretendiéndose inscribir ahora con una superficie de 3.541 metros cuadrados (es decir, un exceso de cabida de un 28,48 por ciento de la cabida inscrita). En tercer lugar, visto el historial registral de la finca 13.432, resulta que la misma se inscribió inicialmente con una cabida de 1.258 metros cuadrados, inscribiéndose en el año 2.000, en la inscripción de adquisición de la finca por el ahora promotor del expediente, un exceso de cabida basado, según consta en la propia inscripción, en una reciente medición de la finca, de tal modo que se pasó de una cabida inscrita de 1.258 metros cuadrados a la actual de 2.756. Es decir, se inscribió ya en la finca 13.432 un exceso de cabida de un 119 por ciento, por los actuales titulares

registrales de la finca, uno de los cuales es el promotor del presente expediente, en base a una reciente medición que entonces se alegó.

De todo lo anterior resulta, pues, que el escrito de oposición está elaborado por quienes acreditan su condición de titulares registrales de finca colindante y titulares catastrales de parcela colindante. Argumentan la invasión de una parte perfectamente identificada de su finca. Aportan fotografías, tanto del camino delimitador y los cierres de la finca como aérea de ambas fincas, y aportan plano de su finca en informe de validación gráfica positivo del Catastro elaborado por el ingeniero antes citado del que resulta con claridad la existencia de una porción de terreno que, según tal medición, forma parte de la finca 19.292 y es invadida por la representación gráfica que pretende inscribirse. Además, lo expuesto por el escrito de oposición es coherente con la descripción de las fincas que consta en el Registro de la Propiedad. Y sobre la finca 13.432 se inscribió en el año 2.000 por el propio promotor del expediente y en base a una reciente medición exceso de cabida de un 119 por ciento de la que figuraba previamente inscrita, pretendiéndose ahora inscribir sobre la misma finca un nuevo exceso de cabida de un 28,48 por ciento.

2. Realizadas por este registro las notificaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se recibió escrito de oposición de doña M. M. H., heredera de don M. M. M. y de doña M. P. M. M., acreditando tal condición aportando certificados de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y copias de los testamentos de uno y otro.

Don M. y doña M. P. M. M. son titulares registrales, por mitades indivisas, de la finca 5.558. Dicha finca se corresponde, según manifiesta, de forma imperfecta con la parcela catastral 265 del polígono 26, la cual figura en catastro a favor de doña M. P. M. M. Por ello, en doña M. M. H. concurre la cualidad de heredero de titulares registrales de finca colindante, y de titular catastral de parcela colindante con la finca que es objeto del expediente.

En su escrito de oposición, doña M. alega que la representación gráfica que pretende inscribirse de la finca 13.432 invade parcialmente la finca 5.558. Concretamente señala que el lindero sur de la finca 13.432 no está correctamente reflejado en la representación gráfica georreferenciada alternativa que pretende inscribirse. Afirma el escrito de oposición que en tal lindero existen evidentes signos físicos de deslinde a medio de un pronunciado suco, además de malla de cierre que rodea la finca del promotor del expediente por tal viento.

En resumen, el escrito de oposición alega que la delimitación que la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse, en cuanto a su lindero sur, invade parcialmente la finca 5.558. Y aporta medición y listado de coordenadas de la finca 5.558 elaborado por don D. V. I., ingeniero técnico en topografía, colegiado [...] del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica de Asturias, en unión de informe de validación gráfico positivo realizado por el citado don D. V. I., accesible en la sede electrónica del Catastro mediante el siguiente Código Seguro de Verificación: [...] De dicho informe de validación, y de su comparación con el que sirve de base a la representación gráfica alternativa que de la finca 13.432 pretende inscribirse, se observa que el informe presentado por doña M. M. H. incluye en la finca 5.558, una porción de terreno que, por el contrario, el promotor del expediente incluye en la representación gráfica alternativa de la finca 13.432 que pretende inscribirse.

En resumen, ambos escritos de oposición ponen de manifiesto que la delimitación geográfica de la finca objeto del expediente no es pacífica, habiendo controversia acerca de una posible invasión de parte de las fincas colindantes.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por ejemplo en resolución de 3 de octubre de 2023, señaló 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'. Y dada la ausencia de trámite de prueba en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada su sencillez procedimental, la finalidad del mismo no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, como ha declarado la Resolución de 25 de mayo de 2023".

En el presente caso se han presentado escrito de oposición de dos titulares catastrales y registrales colindantes. En dichos escritos señalan la invasión de parte de sus respectivas fincas, identificando claramente la porción de terreno invadida, y presentando medición e informe de validación gráfica de sus respectivas fincas que, superpuestos con la representación gráfica que pretende inscribirse, pone de manifiesto la existencia de porciones de terreno cuya titularidad es discutida por tales escritos de oposición.

En conclusión, las alegaciones presentadas por los titulares colindantes mencionados, dentro del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, identifican con precisión las porciones de terreno respecto de las cuales alegan invasión, siendo claro que en el presente caso no es pacífica la delimitación geográfica de la finca objeto del expediente. Ello conlleva necesariamente la denegación de la inscripción de la representación gráfica en virtud del citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho que les asiste a los diferentes interesados de acudir al procedimiento judicial que corresponda a efectos de resolver las controversias existentes en cuanto a la exacta delimitación de las fincas afectadas.

La presente nota de calificación [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Bernardo García registrador/a del Registro de la Propiedad de Oviedo n.º 2 a día veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don V. I. A. interpuso recurso el día 11 de abril de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. El día 13 de julio de 2023, don V. I. A. presenta solicitud de inicio de expediente para la inscripción de Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, en virtud de lo estipulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el Registro de la Propiedad de Oviedo número dos (Asturias) con número de entrada 2023/4.459 y que se da por reproducido [...]

Segundo. Con fecha 2 de abril de 2024 se notifica la calificación negativa, dictada por el mencionado Registro de la Propiedad en fecha 29 de febrero de 2024, por la que se suspende la inscripción, por los motivos que en ella se recogen.

Tercero. Considerando, dicho sea en estrictos términos de defensa, que esta calificación supone un perjuicio para los intereses de quien suscribe, por medio del presente escrito y conformidad con lo dispuesto en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo de un mes que señala el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se formaliza escrito de interposición de recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, todo ello con base en los siguientes,

#### Requisitos de admisibilidad:

Primero. Legitimación: se ostenta plena legitimación activa para la interposición del presente recurso al haber sido, quien suscribe, promotor del expediente de inscripción conducente a la citada calificación.

Segundo. Plazo: el recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación según recoge el art. 326 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Recurribilidad de la calificación: la calificación dictada por el Registro de la Propiedad de Oviedo número dos (Asturias) puede ser objeto de recurso, de conformidad con lo regulado en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria.

#### Alegaciones:

Primera. Dice el Sr. Registrador, en los fundamentos de Derecho que “se deniega la inscripción de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dado que la oposición formulada por los colindantes registrales y catastrales pone de manifiesto la existencia de controversia acerca de la exacta delimitación geográfica de la finca objeto del expediente, siendo controvertida dicha delimitación, alegándose por tales colindantes la invasión de parte de sus respectivas fincas por la representación gráfica georreferenciada alternativa que de la finca 13.432 de Llanera pretende inscribirse”.

Se entiende que el Sr. Registrador no ha motivado ni justificado suficientemente la suspensión de la inscripción basándose en criterios objetivos y razonados y que limita la calificación a una supuesta invasión de parte de las fincas colindantes, cuando esto solo es motivo de denegación, según lo expresado en el párrafo 4.º del artículo 199 LH cuando la invasión se produzca por coincidencia «en todo o en parte con otra base gráfica inscrita». A este respecto, cabe indicar que las fincas 19.292 y 5.558, correspondientes a las alegaciones presentadas, no tienen base gráfica inscrita.

Es reiterada la doctrina, recopilada en reciente Resolución de la DGSJFP de 7 de julio de 2023, que recoge que 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.

Segunda. Dice el documento calificador que el primero de los alegantes, titular de la registrad 19.292, aporta fotografías del camino delimitador y del cierre de la finca del promotor del expediente, fotografía aérea de 1970 y medición de la finca, con el listado de sus coordenadas e informe realizado por el Ingeniero Técnico en Topografía don D. V. I., al que se une Informe de Validación Gráfica.

La sola presencia de elementos físicos no presupone por sí mismo la existencia de un derecho de propiedad y, de hecho y en este caso, ese elemento físico alegado por el colindante no sólo no se niega, sino que ya se declara en la documentación técnica aportada con la solicitud de inicio del procedimiento. En todo caso, y por las condiciones morfológicas y de pendiente de la finca de mi mandante, se indica que este paso es el acceso, privado e interior, al total de la misma, en ningún caso un camino de titularidad pública. Pudiera tener consideración, en todo caso y como ya se expresa en la solicitud de inicio, de servidumbre de paso, que daría servicio a la catastral 33035A02600270, enclavada.

El técnico que realiza el IVG presentado junto a los alegaciones, sin embargo, crea un camino público inexistente, no catastrado, de apenas unas decenas de metros, que termina en una finca particular; un camino que, además, no resulta coincidente en características físicas con aquel al que se anexa –tipo de firme, anchos, señalización viaria, etc. Véase página 7 de la hoja de información técnica adjuntada a la solicitud de inicio– y que no consta en los inventarios municipales. Téngase en cuenta que el ayuntamiento es uno de los colindantes notificados, como titular de la catastral 33035A02609041, y no constan alegaciones por su parte al respecto,

entendiendo quién suscribe que esto debería ser determinante: de aceptarse esta tesis, se estaría permitiendo que un particular definiera el ámbito de dominio público a su antojo, incluso cuando el propio ayuntamiento titular no ha presentado oposición alguna. Cabe recordar que la potestad para la alteración de la calificación jurídica de los bienes de dominio público es una atribución del Plano Municipal del Ayuntamiento de Llanera, en virtud del art. 22.2, apartado I), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

A este respecto, y si el propio Sr. Registrador considerase efectivamente probada la existencia de un camino público, habría de haber denegado la inscripción en defensa del dominio público, inscrito y no inscrito, al que obliga el texto del artículo 199; si bien la causa de calificación negativa parecen ser únicamente las oposiciones de colindantes que, como se ha dicho, no habrían de ser por sí mismas causa de denegación.

Al mismo tiempo que se crea ese camino público ficticio, se altera ostensiblemente la geometría de la parcela catastral con la que se identifica imperfectamente la registral 19.292 en su viento Sudeste –que podría ser Sur o Este según se entorne la orientación del Norte– haciendo que la parcela catastral identificado pase de ser colindante con camino público a serlo con particular –parcela catastral 721–.

Así, todos estos aspectos acumulados, el hecho de que los elementos físicos no impliquen necesariamente indicio de deslinde, la creación de un camino público no reconocido y la modificación de la colindancia Sudeste respecto de la parcela catastral; podrían estar creando un relato ficticio que respondiera únicamente a la necesidad de encajar y justificar de manera forzada las colindancias literales de la finca registral 19.292. Todo ello, en apariencia, sin aporte de prueba documental que lo justifique; especialmente, se reitera, sin reclamación del eventual camino público por parte del ayuntamiento ni certificado municipal alguno por parte del alegante.

Cierto es que los vientos no son fácilmente determinables por la configuración de los inmuebles y que la propuesta realizada por el colindante respeta las colindancias de la registral si se entorna el norte hacia la izquierda, pero si se acepta este giro, la incoherencia surge con la descripción literal original de la finca de mi mandante, que no lindaría con camino al Sur, sino al Oeste, no lindaría con particular al Este, sino al Sur, no lindaría al Norte con monte común, sino al Este, y no lindaría con reguero al Oeste, sino al Norte. Es decir, las colindancias de la finca registral 13.432 y de la registral 19.292, identificada imperfectamente con la catastral 269 del polígono 26, sólo son coherentes al ladear el Norte hacia la derecha.

En este sentido, ya en el escrito de solicitud de inicio del expediente se expresaba que la orientación en uno u otro sentido era dudosa y podría responder una cuestión de apreciación; pero conocida la descripción literal de la registral 19.292, resulta evidente, por lo expresado, que este giro solo puede ser hacia la derecha y que la asignación de vientos de la descripción literal original de la finca 13.432 era, efectivamente, correcta y, en consecuencia, procedería mantenerla: Este, A. D.: Norte, monte común; Sur, camino y Oeste, reguero.

Tercero. En cuanto a la colindancia Sur, según se expresa en el fundamento de Derecho segundo, son titulares registrales de la finca 5.558 D. M. M. M. y Dña. M. P. M. M., mientras que figura como titular catastral de la parcela catastral 265 del polígono 26, con la que si identifica imperfectamente la anterior registral, Dña. M. P. M. M.

Sin embargo, el escrito de oposición es presentado por Dña M. M. H., diciéndose en la calificación que la alegante acredita la condición de heredera aportando certificados de defunción, del Registro General de Actos de Últimas Voluntades y copias de los testamentos de los actuales titulares registrales. Ante tal documentación, se entiende que el derecho de la alegante no se encuentra consolidado al no mencionarse documento de aceptación de herencia –la transmisión *mortis causa* requiere expresa aceptación, según se deriva de los arts. 988 a 1009 CC y, en concreto, de los arts. 999 y 1000 CC– y que, en tales circunstancias, no puede operar eficazmente contra los derechos inscritos de quien suscribe. La aceptación de herencia puede ser expresa o tácita –y aún tácita, solo en los supuestos del art. 1000 CC–, pero nunca presunta.

Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “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 cual cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”, por lo que las alegaciones de Dña. M. M. H., sostenidas únicamente en medición, listado de coordenadas e IVC del Ingeniero Técnico en Topografía D. D. V. I., no habrían de ser causa de denegación.

#### Fundamentos de Derecho.

- Art. 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Arts. 988 a 1009 CC.
- Art. 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2023.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Que teniendo por presentado este escrito, se silva admitirlo y tenga por interpuesto, en forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad Oviedo número dos (Asturias), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de la misma e inscribiendo en los términos pretendido en el escrito original, con la salvedad recogida en el párrafo séptimo de la alegación segunda de este recurso.»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 384 y 385 del Código Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 4 de diciembre de 2006, 5 de marzo de 2012, 15 de mayo de 2015, 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo, 5 de julio y 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero, 18 de febrero y 5 y 20 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 19 de julio y 4 de noviembre de 2021, 5 de abril, 5, 23 y 31 de mayo, 8 de noviembre y 1 de diciembre de 2022 y 23 de febrero, 30 de marzo, 21 de junio, 12 de julio y 1 y 30 de noviembre de 2023.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de la representación gráfica alternativa de la registral 13.432 del Ayuntamiento de Llanera y simultánea rectificación de su cabida, que partiendo de una superficie inscrita de 2.756 metros cuadrados pasaría a la superior de 3.541 metros cuadrados, basándose en representación gráfica alternativa contenida en informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- la registral 13.432 de Llanera fue objeto de inmatriculación en el año 1958, con una cabida de 1.258 metros cuadrados, lindando al este con doña A. D.; al norte, con monte común; al sur, con camino y al oeste, con reguero.

– en el año 2000 fue objeto de inmatriculación un exceso de cabida, de tal modo que la citada finca quedó con una cabida de 2.756 metros cuadrados.

– igualmente, fueron objeto de alteración sus linderos, que desde esa fecha quedaron así configurados: norte, parcela catastral 270 del polígono 26, de don J. M. R.; este, con camino público que el Catastro figura como carretera; sur, parcelas catastrales 265 y 466 de dicho polígono 26 del Ayuntamiento de Llanera y de doña M. P. M. M., y al oeste, con la parcela catastral número 729 del citado polígono 26 de doña M. P. M. M. Es la parcela catastral número 266 del polígono 26.

– en la instancia calificada, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, rectificándose su cabida, que pasaría a ser de 3.541 metros cuadrados. Igualmente, se rectifican sus linderos, que pasan a ser los siguientes: norte, reguero mediante, con las parcelas catastrales 269 y 270 del polígono 26 de Llanera; este, con parcela catastral 9.016 del polígono 26 de Llanera, que es camino de servicio forestal; sur, parcelas catastrales 265 y 466 del polígono 26 de Llanera, y al oeste, con la parcela catastral 9.041 del polígono 26 de Llanera, que es carretera municipal.

2. El registrador acuerda denegar la inscripción solicitada por concurrir la oposición de dos titulares registrales y catastrales colindantes, debidamente fundamentadas, a juicio del mismo, y que ponen de manifiesto un indicio de controversia latente en orden a la delimitación de los linderos comunes de las fincas. En particular, considera debidamente motivada la oposición realizada por el titular de la registral 19.292, quienes alegan que ambas fincas se encuentran separadas por un camino, por el que se accede a ambas, estando las fincas debidamente cerradas con evidentes signos físicos de deslinde, lo cual se apoya en un certificado técnico, incorporando fotografías del camino y ortofotografía del año 1970, así como se aportan las coordenadas georreferenciadas de la finca titularidad de los opositores, que manifiesta una superposición de la representación gráfica que se pretende inscribir con aquélla que aportan los colindantes. Pone de relieve, asimismo que la descripción registral de la finca 19.292 consta que linda al este con un camino y que, si bien la registral 13.432 no lo hace por el oeste con camino alguno, ello es debido a que sus linderos se han señalado atendiendo a las parcelas catastrales colindantes; añade, además el hecho de haberse realizado sucesivos excesos de cabido sobre la citada finca, mientras que la superficie consignada en la descripción registral de la finca 19.292 no difiere sustancialmente de la que resulta de las coordenadas georreferenciadas que resultan del informe de validación gráfica aportado, con código seguro de verificación.

También entiende justificada la oposición formulada por el titular de la registral 5.558, quien alega la invasión de su finca por la georreferenciación cuya inscripción se pretende, acompañando certificado técnico y medición a través del correspondiente informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación, colindante que afirma además que el lindero sur de la registral 13.432 manifiesta signos exteriores de deslinde por medio de un suco, además de malla de cierre que rodea la finca del promotor.

El recurrente sostiene, en síntesis, que la nota de calificación no está suficientemente motivada, pues no se basa en criterios objetivos y razonados, limitándose a una supuesta invasión de fincas colindantes, que no tienen inscrita su representación gráfica, resultando del párrafo cuarto del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que la ley sólo prevé la denegación cuando la invasión se produzca por coincidir la representación gráfica cuya inscripción se pretende «en todo o en parte con obra base gráfica inscrita»; que la sola presencia de elementos físicos de separación entre las fincas no presuponen una delimitación de las respectivas fincas; y que el camino que se dice ser de separación entre ambas fincas, en realidad es un camino privado e interior, de tal manera que el colindante que plantea oposición está creando un camino público inexistente, el cual además no se encuentra catastrado, resultando además que el Ayuntamiento, que ha sido notificado en el curso del procedimiento, no ha formulado alegaciones; pone de manifiesto que la diferencia orientación que se dé a la finca determinará una modificación de sus linderos, estimando que es lo que está realizando el titular de la registral 19.292 para justificar la colindancia de su finca con el referido camino que

consigna su descripción registral; en cuanto al colindante titular de la registral 5.558, manifiesta que el escrito de oposición está suscrito por la heredera de los titulares registrales, sin que conste haber aceptado la herencia de éstos, negando su legitimación para formular alegaciones a la inscripción pretendida.

3. Para resolver el presente recurso, conviene reiterar, de nuevo, la doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. «Vistos») respecto a la materia, la cual entiende que: «a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera a realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. 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.

5. Procede, una vez más, reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la representación gráfica georreferencia de una finca, expuesta en múltiples Resoluciones (vid., por todas, la de 12 de julio de 2023), conforme a la cual:

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.

6. 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 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.

7. La notificación a colindantes es un trámite esencial del expediente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, para evitar que puedan lesionarse sus derechos, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016. El registrador en su calificación, o la Dirección General en sede de recurso, no pueden resolver el conflicto latente entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia. Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida. En este sentido, como declararon las resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengán acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018). Esto es lo que ocurre en el caso de este expediente, en el que las alegaciones de los colindantes vienen

acompañadas de un informe de medición de técnico, el cual, bajo su leal saber y entender certifica cuál es la representación gráfica georreferenciada de la finca de su mandante, y señala cuáles son, a su juicio, las franjas de terrero en que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invaden, siquiera parcialmente, la finca colindante; por este motivo, las Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 ó 20 de junio de 2019 manifestaron que quedan bajo la exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido.

8. En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante coherente con la descripción resultante del historial registral sustentada en documentación contradictoria, por lo que es reveladora de la existencia de un conflicto latente en la delimitación de las parcelas catastrales. Se trata de una finca registral que linda con varios dos linderos fijos: al norte, reguero mediante, con las parcelas catastrales 269 y 270 del polígono 26 de Llanera; este, con parcela catastral 9.016 del polígono 26 de Llanera, que es camino de servicio forestal; sur, parcelas catastrales 466 y 265 del polígono 26 de Llanera, y al oeste, con la parcela catastral 9.041 del polígono 26 de Llanera, que es carretera municipal.

En el informe de validación gráfica aportado se comprueba la afectación a varias parcelas catastrales colindantes, y en el expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria consta la oposición de varios de sus titulares, varios de ellos también titulares registrales o herederos de éstos, como resulta de los hechos expuestos. 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. 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. En cambio, 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. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone 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. 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».

Por ello, aunque no conste inscrita las respectivas bases gráficas de las fincas colindantes, como resulta de la Resolución de esta Dirección General de 1 de diciembre de 2022, si se accede a la pretensión de inscripción de la georreferenciación alternativa del promotor, sí se le impediría al titular de la finca registral colindantes inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199, su propia georreferenciación de origen catastral, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, todo lo cual evidencia la existencia de un conflicto o controversia en la delimitación del lindero común. Es más, ambos colindantes aportan, junto a sus respectivos escritos de alegaciones, representación gráfica alternativa de sus fincas, las cuáles también resultarían invadidas por la base gráfica del promotor; ello impediría no sólo que pudieran inscribir en un futuro su base gráfica catastral, sino también la

representación gráfica alternativa de sus fincas, según resulta de sendos Informes de Validación Gráfica aportados por los colindantes opositores.

9. Refuerza el criterio del registrador la circunstancia de que la registral 13.432 del Ayuntamiento de Llanera ya había sido objeto de rectificaciones anteriores, en las cuales se habían rectificado los linderos, para ajustarlos a los obrantes en Catastro, los cuáles ahora vuelven a ser son objeto de rectificación, lo que puede implicar una alteración de la realidad física de la finca, amparada por el folio registral, límite de la inscripción de las rectificaciones de superficie, según reiterada doctrina de esta Dirección General, desde la Resolución de 19 de noviembre de 1998, ratificada por otras muchas posteriores como la de 30 de noviembre de 2023, por la cual solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral. Es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados, lo que no se produce en el presente caso, pues precisamente esos linderos resultan modificados.

Es cierto que la orientación que se tome de la finca, para la determinación de sus linderos, influirá, como dice el recurrente, en la identidad de los mismos. Pero si se observa la cartografía catastral vemos cómo existe fácil correspondencia entre los consignados en la inscripción primera de la finca y los actuales, pues antes lindaba al norte con monte público, y ahora lo hace al este con camino forestal, que separa la finca 13.432 de éste. La colindancia al Sur con camino debe entenderse referida a la actual colindancia por el oeste con la carretera municipal antes señalada. Igualmente, la finca lindaba al oeste con un reguero, siendo que en la descripción actualizada de la misma dice que linda al norte, reguero mediante, con las parcelas 269 y 270.

Por su parte, la registral 19.292 linda al este con camino vecinal, según resulta de la descripción de la misma que consta en su historial y aunque de la descripción de la finca objeto del procedimiento no resulta su colindancia por el oeste con camino vecinal alguno, lo cierto es que de su descripción actualizada, atendida la correcta orientación que se hace ahora de sus linderos, sí resulta su colindancia con un reguero, que la separa de las fincas de los colindantes opositores.

10. Tampoco puede estimarse la alegación del recurrente consistente en una pretendida creación por el colindante opositor de un camino público y la falta de oposición por parte del Ayuntamiento, el cual fue notificado en el curso del procedimiento. Ni el colindante, ni el registrador en su calificación, ponen de manifiesto que el camino sea público, ni éste consta en la cartografía catastral. Efectivamente, el Ayuntamiento no se opone a la inscripción de la representación gráfica propuesta, pues no se invade camino público alguno. La controversia radica en que la representación gráfica hace desaparecer un camino, que consta como linderos común de la finca del promotor y la de uno de los colindantes opositores, como resulta del historial de esta última y de los linderos actualizados de aquélla, al decir que linda, reguero mediante con las parcelas 269 y 270 del polígono 26; y esa alegación es coherente con la descripción resultante del Registro (*vid.* Resolución de 21 de junio de 2023).

11. 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 del Código Civil. 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 fondos limítrofes (cfr. Resolución de 1 de noviembre de 2023). Sin embargo, la existencia del referido vallado, tal como se acredita con certificado técnico que acompaña al escrito de oposición, unido a la circunstancia de que éste deja libre el paso por el referido camino, determina que ello suponga una circunstancia que pone de manifiesto un conflicto latente en orden a la determinación física de las fincas contiguas.

12. En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de heredero del titular o de apoderado por quien se opone, esta cuestión ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo, 5 de julio de 2018 y 18 de febrero de 2019). Corresponde al registrador valorar la legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción de la transmisión de la finca. Por ello, el recurso no puede extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria).

13. Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de dos colindantes que resultan no solo ser titulares catastrales de los inmuebles catastrales afectados en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titulares registrales de las fincas colindantes, aunque no tengan inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020–, «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes». En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr.

artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 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, 9 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.