

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20546 *Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Baena, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca constando oposición de un colindante catastral.*

En el recurso interpuesto por don C. G. B., en nombre y representación de la mercantil «Industrias G.B. Fami, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Baena, doña Natividad Alcoba Otón, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca constando oposición de un colindante catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 1 de abril de 2024 en doña Mencía por don C. G. B., en nombre y representación de la mercantil «Industrias G.B. Fami, SL», se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca registral número 22.936 de Baena, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y se volviera a tomar en consideración la documentación aportada y por la que se suspendió en su día la inscripción de referida representación gráfica alternativa solicitada en instancia privada suscrita por la misma persona en representación de la susodicha mercantil, y que fue presentada en el Registro de la Propiedad el día 16 de febrero de 2023, causando el asiento de presentación número 171 del Diario 64.

II

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

«Hechos.

Primero. Que el día uno de abril de dos mil veinticuatro se ha presentado en este Registro bajo el asiento 725 del Diario 65, instancia suscrita en Doña Mencía, el uno de abril de dos mil veinticuatro, por Don C. G. B., titular del DNI [...], en nombre y representación de la entidad mercantil «Industrias G.B. Fami, SL», con CIF N.º [...], por la que solicita a la Registradora que suscribe vuelva a tomar en consideración la documentación aportada y por la que se denegó en su día la inscripción de la base gráfica solicitada sobre la finca 22.936 de Baena, solicitud que causó en su día el asiento 171 del Diario 64.

Dicha inscripción de base gráfica fue objeto de calificación negativa puesto que uno de los colindantes catastrales, Don V. M. J., se opuso a la inscripción de la misma aportando para justificar dicha oposición Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y un contrato privado de fecha fehaciente puesto que uno de los firmantes del contrato ha fallecido, cuyos documentos se adjuntan.

Segundo. Que en el día de la fecha, la Registradora de la Propiedad que suscribe, ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18

y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia de defectos que impiden lo solicitado *[sic]*, con arreglo a los siguientes.

Fundamentos jurídicos.

Primero. Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo. Artículos 18 y 19 Ley Hipotecaria, art. 98 Reglamento Hipotecario, art. 199 Ley Hipotecaria, art. 1227 Código Civil.

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

En el caso que nos ocupa la delimitación hecha por el técnico Don M. L. C. M., Ingeniero Agrónomo colegiado n.º [...], invade la finca de Don V. M. tal y como él mismo pone de manifiesto en su escrito de oposición y justifica aportando el documento privado de su adquisición así como certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo que entendemos que no se trata de una oposición arbitraria y sin fundamento, si no *[sic]* plenamente justificada y acreditada. El hecho de que no tenga título público de adquisición y que no tenga inscrito su título en el Registro de la Propiedad no lo hace titular de peor condición. Como sabemos en el ordenamiento jurídico español la inscripción en el Registro de la Propiedad es voluntaria y no obligatoria.

Se solicita a este Registro por parte del recurrente que instemos a Don V. M. o que solicitemos desde este Registro al archivo notarial que corresponda la escritura de propiedad por la que su padre adquirió la finca que posteriormente le vendió. Entendiéndose por este Registrador que esto no es competencia del Registrador.

En el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria no trata de dirimir quién es el titular de la finca si no la delimitación y representación gráfica de la misma.

En conclusión, revisada la documentación aportada así como la obrante en este Registro reitero la calificación del día 12 de abril de 2023, suspendiendo la inscripción de la representación gráfica alternativa solicitada.

Parte dispositiva.

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero. Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos.

Segundo. Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercero. Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables,

conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga.

Contra la nota de calificación [...].

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Natividad Alcoba Otón registrador/a de Registro Propiedad de Baena a día quince de abril del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. G. B., en nombre y representación de la mercantil «Industrias G.B. Fami, SL», interpuso recurso el día 15 de mayo de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«[...] Fundamentos de Derecho:

La única causa que motiva la denegación de la inscripción gráfica por parte del Registro de la Propiedad, proviene de la oposición de uno de los colindantes catastrales, don V. M. J., aportando para justificar dicha oposición Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y un contrato privado de compra.

Esta pretensión no debe de prosperar debido a que no existe correspondencia entre la finca registral y la referencia catastral, no coincidiendo ni paraje, ni linderos, ni superficie.

Esta irregularidad de titularidad en el Catastro ocasiona una disparidad entre Catastro y Registro de la Propiedad, respecto a la cual el artículo 1.2 del TRLCI: [...] “2. indica: Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro.”

Es por ello por lo que el Registro de la Propiedad en la tramitación del expediente de inscripción de base gráfica recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no puede hacer de mejor derecho a un titular catastral) sin correspondencia de finca registral, frente a un titular registral que tiene una total coincidencia de superficie, linderos y paraje.

El propio artículo 199 indica [...] “1. 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas.

Este artículo se refiere tan solo a titulares registrales y no habla de titulares catastrales sin perjuicio de que al ser una representación gráfica alternativa deba de notificárseles,

Como ya ha recogido la propia Dirección General de Seguridad y Fe Pública las causas para la denegación han de ser motivadas sin que la mera oposición baste para suspender la inscripción.

La Registradora, en la nota de calificación negativa recurrida indica “[...]. El hecho de que no tenga título público de adquisición y que no tenga inscrito su título en el Registro de la Propiedad no lo hace titular de peor condición [...]”. Sorprende, puesto que el Registro de la Propiedad se organiza a través de los principios hipotecarios y la citada afirmación choca con el Principio de Titulación Pública recogido en el artículo 3 y 4 de la Ley Hipotecaria en virtud del cual tan sólo pueden tener acceso al Registro los documentos consignados en documento público, así como el Principio de Inoponibilidad del título no inscrito frente al título inscrito, recogido entre otros en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. No consideramos fundada por lo tanto la motivación de la Registradora al

denegar la solicitud de inscripción de la base gráfica, puesto que da preferencia a un documento privado, el del opositor, frente a un título otorgado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, el nuestro, así como la discrepancia en el Catastro, pues, como se ha indicado con anterioridad en caso de disparidad entre Catastro y Registro de la Propiedad debe de prevalecer siempre éste último.

La Resolución de fecha 19 de junio de 2020 indicaba “[...] 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)”».

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de mayo de 2024, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 38, 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de abril de 2024 y las en ella mencionadas.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca registral por considerar que invade la finca no inscrita de un opositor que aporta el documento privado de su adquisición, así como certificación catastral descriptiva y gráfica.

Según la registradora, «no se trata de una oposición arbitraria y sin fundamento, si no *[sic]* plenamente justificada y acreditada. El hecho de que no tenga título público de adquisición y que no tenga inscrito su título en el Registro de la Propiedad no lo hace titular de peor condición».

El promotor del expediente y ahora recurrente alega en esencia que no considera fundada la motivación de la registradora «puesto que da preferencia a un documento privado, el del opositor, frente a un título otorgado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, el nuestro», y que tal motivación no se ajusta a la doctrina de este Centro Directivo según la cual «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».

2. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2024, «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».

Conforme a la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro, de 23 de septiembre de 2020 «la mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral podrá obtenerse mediante la inscripción, a

instancia del interesado, de una representación gráfica georreferenciada alternativa, debiendo ser notificados los colindantes catastrales y registrales, en los términos previstos en la legislación hipotecaria».

Su inscripción puede producirse, incluso en el caso de oposición de algún colindante, pues continúa disponiendo el ordinal 2 del número segundo citado: «Si concluida la tramitación del procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria se hubiera inscrito la representación gráfica alternativa, aun en el supuesto de haberse formulado oposición expresa por parte de algún titular catastral afectado, el registrador de la propiedad hará constar el estado de «precoordinada pendiente de procesamiento» y remitirá al Catastro, por medios telemáticos, el código seguro de verificación (CSV) del informe de validación gráfica alternativo que incorpore la georreferenciación inscrita, así como un enlace o vínculo electrónico al contenido de la certificación en la que consten las incidencias del expediente registral tramitado, incluyendo la motivación jurídica por la que el registrador hubiera desestimado la oposición formulada, y todo ello al objeto de que puedan ser tenidas en cuenta en el procedimiento de rectificación catastral previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El Catastro comunicará al Registro de la Propiedad el resultado de dicho procedimiento a los efectos oportunos» (cfr. Resolución de 11 de noviembre de 2022).

3. Procede por tanto revisar si se cumple la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la representación gráfica georreferencia de una finca, 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.

4. Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo, contenida, entre otras, en las Resoluciones de 30 de enero, 28 de febrero, 30 de marzo y 11 de julio de 2023.

Tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias ex artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

Así, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral. Ese mismo argumento puede utilizarse con el requisito de la titularidad catastral, la cual no se encuentra depurada, al carecer el Catastro de la función de calificación registral, precisamente porque el alta de la titularidad en el Catastro no produce efectos jurídicos sustantivos, reservados estos a la titularidad registral, precisamente, porque la calificación registral depura, mediante el control de legalidad registral, los títulos que puedan adolecer de algún defecto que pueda convertirlos en claudicantes.

Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 14 de julio de 2022, con criterio reiterado en la posterior de 5 de diciembre de 2023, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza. Esta dicotomía no se considera como una anomalía del sistema, sino como una riqueza del mismo, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vista distintos. El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas, como reveladora de una capacidad económica, mientras que el Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real. Por ello, como declaró la Resolución de 14 de marzo de 2023, ambas instituciones operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro, por lo que en definitiva ambos están sujetos a principios distintos, actuando el Catastro de oficio, aplicando principios propios del Derecho Administrativo y el Registro de la Propiedad, como instrumento que trata de controlar la legalidad y conseguir la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, actuando a instancia del titular que quiere protegerse, por aplicación del principio de rogación, que requiere la presentación del título en el Registro y la petición de inscripción, cuya redacción, en su caso, realizará el registrador en la forma determinada por la Ley, sin que la misma quede al arbitrio de los particulares y a la que se aplicarán los principios hipotecarios, con un riguroso control de legalidad, a través de su calificación registral, por delegación del Estado, los cuales no se aplican a los actos administrativos que se den de alta en el Catastro, como se desprende de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de mayo de 2023.

Siendo su naturaleza y funciones distintas, distintas son también sus unidades de trabajo, la parcela catastral y la finca registral. La parcela catastral, basada en la apariencia física, y la finca registral, que es aquella finca material, a la que dota de unidad una titularidad dominical, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella. Por ello, no siendo realidades conceptuales coincidentes, puede ocurrir que una finca registral, con su código registral único esté integrada por varias parcelas catastrales, cada una con su propia referencia catastral. O viceversa, que una parcela catastral esté integrada por varias fincas registrales.

5. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca que figura en el Registro y la descripción y

georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente a la registradora. Así lo han declarado, entre otras, las Resoluciones de 23 de abril de 2018 y 25 de julio de 2023. Ese juicio de correspondencia debe ser objetivo y razonado. Para ello, esta operación ha de consistir en el análisis de coherencia interna entre la descripción y georreferenciación aportada en el título y entre la descripción registral y la georreferenciación con valor auxiliar de calificación registral. Si existe esa coherencia interna, el registrador debe proceder al análisis de la coherencia externa, mediante la comparación de términos homogéneos. Es decir, entre la descripción literaria del título y la del Registro y entre los recintos, como dice el artículo 9 de la Ley Hipotecaria; entre la georreferenciación aportada y la georreferenciación con valor auxiliar de calificación, conformada por el registrador en su aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas, traduciendo la descripción registral sobre la cartografía catastral, básica para identificar las fincas registrales (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) y las demás representaciones gráficas de las que pueda el registrador disponer, conforme al párrafo octavo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, cuando señala: «A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, 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».

6. Finalmente, es preciso señalar que a favor del titular registral operan todos los efectos jurídicos derivados del principio de legitimación registral a que se refiere el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y en particular la presunción con carácter «iuris tantum» de que los derechos inscritos «pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 24 de febrero de 1998 y 26 de abril de 2011), el registrador está vinculado en su calificación por lo que resulte del Registro, de ahí que no resulta congruente con la protección dispensada por el ordenamiento al titular registral la estimación de una oposición que, sin enervar la fuerza legitimadora que se anuda a los derechos inscritos, únicamente atiende a la titularidad catastral, sin tener en cuenta que ambas realidades, finca registral y parcela catastral, tienen diferente naturaleza y finalidad, según se ha expuesto en los anteriores fundamentos de esta resolución.

Por tanto, dado que quien formula oposición no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna, y no concurre ninguno de los impedimentos legales para la inscripción de una georreferenciación, a saber, que se invadan fincas registrales inmatriculadas o dominio público incluso no inmatriculado, o que el registrador albergue dudas fundadas sobre que la georreferenciación pretendida se corresponda con la identidad de la finca que se pretende georreferenciar, procede estimar el recurso (cfr. Resolución de 2 de noviembre de 2023).

No es correcta, pues, la afirmación en que se fundamenta la calificación recurrida, que es precisamente la que combate el recurrente, conforme a la cual «el hecho de que [el opositor] no tenga título público de adquisición y que no tenga inscrito su título en el Registro de la Propiedad no lo hace titular de peor condición».

Es sabido que conforme a nuestra legislación registral, la titularidad registral sí que es de mucho «mejor condición» que una supuesta titularidad extrarregistral, pues aquella cuenta a su favor con todos los efectos jurídicos inherentes a la misma, como resulta, entre otros, de los artículos 1, 17, 20, 34, 35 y 38 de la Ley Hipotecaria, y ésta en cambio, no sólo carece de tales efectos jurídicos, sino que es inoponible a terceros (cfr. artículo 32 de la Ley Hipotecaria), y el supuesto documento en que se funde tal titularidad extrarregistral habría de ser inadmitido ante cualquier oficina de la administración pública, ya sea ordinaria o de Justicia (cfr. artículo 319 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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