

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

576 *Resolución de 23 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregaciones y extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. L. L., Abogada, en nombre y representación de doña M. I. T. y veinte personas más, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, don Miguel Temprado Aguado, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregaciones y extinción de condominio.

Hechos

I

Por el notario de Tauste, don José Miguel Avello López, se autorizó, en fecha 18 de febrero de 2014, escritura pública en la que comparecen presentes y representados veintidós personas que manifiestan ser titulares registrales en distinta proporción de las fincas registrales números 8.690, 9.283 y 9.885 del término municipal de Sádaba. Las fincas se describen conforme a Registro si bien se afirma lo siguiente: que las referencias catastrales resultan de certificaciones descriptivas y gráficas que se incorporan; que se lleva a cabo la rectificación de los datos erróneos en base a las certificaciones catastrales solicitando del registrador la inscripción de las fincas con la descripción registral en caso de que no pudiera llevarse a cabo, y que la descripción contenida en las certificaciones catastrales se corresponde con la realidad física.

En la descripción de la primera finca, registral 8.690, que en el folio aparece relacionada como parcela 64 del Polígono 1 del Catastro, se hace constar una alteración de los linderos así como que en la actualidad se corresponde con las parcelas 64, 134, 135, 136 y 137 del Polígono 1 del Catastro así como que le corresponde cinco referencias catastrales distintas.

En la descripción de la registral 9.283, que en el folio aparece relacionada como parcela 71 del Polígono 7 del Catastro, se hace constar un exceso de cabida, una modificación de los linderos así como que en la actualidad se corresponde con las parcelas 71, 118, 119, 120, 121 y 122 del Polígono 7 del Catastro así como que le corresponden seis referencias catastrales distintas.

En la descripción de la registral 9.885, que en el folio aparece relacionada como parcela 39 del Polígono 13 del Catastro, se hace constar un exceso de cabida, una modificación de los linderos así como que en la actualidad se corresponde con las parcelas 39, 133 y 134 del Polígono 13 del Catastro, así como que le corresponde tres referencias catastrales distintas.

Los comparecientes a continuación llevan a cabo, respecto de cada finca registral, un número de segregaciones y descripción de resto de modo que resultan tantas fincas como parcelas y referencias catastrales han expuesto. A continuación llevan a cabo la extinción de la comunidad atribuyendo las distintas fincas formadas como consecuencia de las operaciones de segregación y descripción de resto haciendo constar lo siguiente: «Aún cuando la titularidad catastral de las parcelas a que luego se hace referencia no figuran (sic) íntegramente a nombre de los que son sus propietarios según las

inscripciones registrales y sus títulos citados, llevan a efecto el presente otorgamiento, ya que su finalidad es concordar la titularidad registral, la física y la catastral, para lo que formalizarán los documentos posteriores o complementarios que se precisen».

Consta igualmente presentada la escritura autorizada ante el notario de Tauste, don José Miguel Avello López, el mismo día 18 de febrero de 2014 por la que los adjudicatarios de una de las fincas creadas como consecuencia de las operaciones llevadas a cabo la venden al adjudicatario de otra de las fincas segregadas quien las agrupa formando una sola.

Consta igualmente escritura autorizada por el mismo notario el día 11 de marzo de 2014 por la que los adjudicatarios de otra de las fincas formada como consecuencia de las segregaciones llevadas a cabo la venden a una tercera persona.

II

Presentada la referida documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Ejea de Los Caballeros. Nota de calificación negativa al asiento 1.527 del Diario 109 de 14/03/2014. Protocolo n.º 135/2014 de 18/02/2014 de José Miguel Avelló López. Suspendida la inscripción del precedente documento al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 y demás concordantes de la legislación hipotecaria al amparo de los siguientes Hechos. En la fecha arriba indicada se presentó escritura de segregaciones y extinción de comunidad. Con fecha 20 de marzo de 2014 fue solicitado al Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de Aragón informe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Montes de 21 de noviembre de 2003 y artículo 55 de la Ley 15/2006, de 28 de noviembre, de Montes de Aragón, el cual con fecha 10 de junio de 2014 ha remitido a este Registro informando favorablemente de la inscripción de los excesos de cabida declarados en esta escritura. Fundamentos de Derecho. Suspendida la inscripción de las segregaciones, practicadas, según resulta del número 1 del expositivo III de la precedente escritura, sobre la finca rústica, descrita en el número 1 del expositivo I, registral 8.690 de las de Sádaba, inscrita con una superficie de 2 hectáreas 92 áreas y 50 centiáreas, sobre la base de su correspondencia con las parcelas 64, 134, 135, 136 y 137 del polígono 1 de los del catastro de rústica de aquel término municipal y ello porque, de las certificaciones catastrales que se incorporan de las mismas, resulta que las parcelas 64 y 137 del polígono 1, figuran como de titularidad de terceras personas, distintas de los comparecientes, de sus transmitentes o de los adquirentes de alguna de las diferentes porciones segregadas a virtud de la extinción de condominio operada entre ellos, o incluso de los adquirentes a virtud de las dos escrituras de compraventa de algunas de dichas porciones segregadas, otorgadas en la misma notaría los días 18 de febrero de 2014, y 11 de marzo de 2014, protocolos 136 y 209, respectivamente. Por ello no puede resultar acreditada la identidad entre dicha finca registral con esas cinco parcelas catastrales, lo que a su vez impide comprobar que se trata de aquellas parcelas, para las cuales el Ayuntamiento, por Decreto de la Alcaldía de fecha 10 de diciembre de 2010, hizo la declaración de innecesaria de licencia de segregación (artículos 20 de la ley hipotecaria, 47 y 298 de su reglamento, 249 de La ley de Urbanismo de Aragón y 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y 45 del texto refundido de aprobación del R.D.L 1/2004, de 5 de marzo, de la ley del catastro inmobiliario). Suspendida la inscripción del exceso de cabida declarado y de las segregaciones, practicadas, según resulta del número 2 del expositivo III de la precedente escritura, sobre la finca rústica, descrita en el número 2 del expositivo I, registral 9283 de las de Sádaba, inscrita con una superficie de 15 hectáreas, 44 áreas y 50 centiáreas, y que ahora, sobre la base de su correspondencia con las parcelas 71, 118, 119, 120, 121, y 122 del polígono 7 de los del catastro de rústica de aquel término municipal, se declara con una superficie de 16 hectáreas, 19 áreas y 30 centiáreas y ello porque, de las certificaciones catastrales que se incorporan de las mismas, resulta que la parcela 122 del polígono 7, figura como de titularidad de terceras personas, distintas de los comparecientes, de sus transmitentes o de los adquirentes de

alguna de las diferentes porciones segregadas a virtud de la extinción de condominio operada entre ellos, o incluso de los adquirentes a virtud de las dos escrituras de compraventa de algunas de dichas porciones segregadas, otorgadas en la misma Notaría los días 18 de febrero de 2014 y 11 de marzo de 2014, protocolos 136 y 209, respectivamente. Por ello no puede resultar acreditada la identidad entre dicha finca registral con esas cinco parcelas catastrales, lo que a su vez impide comprobar que se trata de aquellas parcelas, para las cuales el Ayuntamiento, por Decreto de la Alcaldía de fecha 22 de agosto de 2011, hizo la declaración de innecesariedad de licencia de segregación (artículos 20 de la ley hipotecaria, 47 y 298 de su reglamento, 249 de la ley de Urbanismo de Aragón y 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y 45 del texto refundido de aprobación del R.D.L 1/2004, de 5 de marzo, de la ley del catastro inmobiliario). Como consecuencia de todo ello, procede suspender, asimismo la extinción de condominio que sobre las porciones resultantes de las segregaciones practicadas respecto de las fincas registrales 8.690, 9.283 y 9.885 de las de Sádaba, se llevan a cabo, en los términos que resultan del otorgamiento 2.ª de la precedente escritura (artículos 20 de la ley hipotecaria y 105 de su reglamento). Contra la presente nota podrá el interesado (...) Ejea de los Caballeros, a veintiséis de junio del año dos mil catorce (firma ilegible). Firmado: El registrador, Miguel Temprado Aguado».

III

Solicitada calificación sustitutoria, la registradora de la Propiedad interina de Tarazona, doña María de los Ángeles Ruiz Blasco, designada al efecto, confirmó íntegramente mediante acuerdo de fecha 30 de julio de 2014, si bien hace constar diversas consideraciones no coincidentes con las que resultan de la anterior.

IV

Contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, doña M. J. L. L., Abogada, en el concepto en que interviene, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 30 de septiembre de 2014, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que la propiedad de las fincas objeto de la escritura trae causa de una sucesión de 1970 y tras diversas vicisitudes de hecho, que se explican prolijamente, se llegó a la autorización de la escritura presentada en la que se acepta que la titularidad catastral no coincide exactamente en tres de las catorce fincas formadas; que se solicitó del Catastro certificado histórico del que resulta que las parcelas cuestionadas estuvieron hasta el año 2003 a nombre de los titulares registrales; que se han autorizado las escrituras complementarias de compraventa; que la situación creada es sumamente perjudicial para los interesados que no pueden quedar desamparados por el Registro; que el Registro no protege a los titulares registrales, sino a los catastrales en contra de los principios que lo rigen; que serán los titulares catastrales los que tendrán que ejercitar las acciones que entiendan por conveniente; que a los que aparecen como titulares catastrales no se les causa perjuicio alguno; que el registrador, pudiendo solicitar información al Catastro sobre la autenticidad del título que sirvió de base a la alteración del Catastro, no lo hizo, y que procede la revocación de la nota o, subsidiariamente, que se inscriba respecto de las once parcelas en las que hay coincidencia.

V

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 13 de noviembre de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Tras la práctica de una diligencia de mejor proveer, resulta que, notificado el sucesor del protocolo del notario autorizante, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.1, 18, 21 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 y 298 del Reglamento Hipotecario; 2, 3, 9.5, 13, 19, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 53 de la Ley 19/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002; 26 de abril y 9 de mayo de 2003; 17 y 18 de febrero y 29 de noviembre de 2004; 13 de septiembre de 2005; 5 de junio de 2006; 28 febrero, 19 marzo, 29 de junio, 27 noviembre y 4 diciembre de 2007; 25 enero y 26 de noviembre de 2008; 16 de diciembre de 2010; 2 de junio, 16, 18 y 26 de octubre y 18 de diciembre de 2012; 4 de abril, 13 de julio y 4 y 17 de diciembre de 2013, y 21 de enero, 16 de mayo, 2 y 9 de junio, 5 de agosto, 25 de septiembre y 2 y 28 de octubre de 2014.

1. La única cuestión a debatir en este expediente consiste en dilucidar si procede la rectificación de la descripción de unas fincas en el Registro de la Propiedad en base a unos certificados catastrales habida cuenta de que no coincide plenamente la titularidad de quien aparece en los certificados catastrales y en el Registro de la Propiedad. Las modificaciones afectan a tres fincas registrales y la modificación se pretende en base a los certificados catastrales de las distintas parcelas catastrales que los titulares afirman que se corresponden con aquellas. Las modificaciones afectan a los linderos y en dos de las tres fincas a la cabida; una vez llevada a cabo la modificación de descripción, los titulares registrales llevan a cabo sendas segregaciones de las fincas y extinción de condominio. Las fincas resultantes coinciden con las parcelas catastrales a que se ha hecho referencia.

En definitiva se trata de modificar sustancialmente la descripción de las fincas registrales como acto previo a las segregaciones y división del condominio de modo que el resultado final coincida con el contenido del Catastro. Resultan protocolizados certificados municipales de declaración de innecesariedad de licencia que vienen referidos a las parcelas catastrales de constante referencia.

Antes de entrar en el fondo del asunto es preciso puntualizar que el objeto de este expediente viene determinado por el contenido de la nota de defectos sin que puedan abordarse otras cuestiones (artículo 326 de la Ley Hipotecaria); señaladamente no puede entrarse en aquellas otras que han sido puestas de manifiesto dentro del procedimiento de calificación sustitutoria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010; 26 de septiembre de 2011; 4 de diciembre de 2012; 27 de noviembre de 2013, y 28 de junio y 16 de septiembre de 2014), que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Así resulta del párrafo segundo de la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria conforme al cual «en la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». En consecuencia esta Dirección General no hará pronunciamientos al respecto.

Por el mismo fundamento de Derecho tampoco serán tenidos en cuenta en esta resolución los documentos a que se refiere el escrito de recurso: copia de los certificados históricos del Catastro de fecha 2 de julio de 2014 y de 5 de mayo de 2014 con testimonio de identidad de la notaria de Ejea de los Caballeros el día 30 de octubre de 2014. No habrá por tanto pronunciamiento al respecto.

2. El recurso no puede prosperar. Se pretende la modificación del contenido del Registro en cuanto a tres fincas registrales en base a catorce certificados catastrales de determinadas parcelas y polígonos que, se afirma en la escritura pública, coinciden con

aquéllas para lo que se hace una nueva descripción de las tres fincas incluyendo, en cuanto a dos de ellas un exceso de cabida. Tres de los certificados catastrales, que afectan a dos de las tres fincas registrales existentes, no constan a nombre del adquirente ni del transmitente. Esta última circunstancia es la que reprocha la nota de defectos al documento presentado resultando de ello la imposibilidad de establecer la oportuna correspondencia con la finca registral e impidiendo asimismo establecer que el certificado municipal de innecesariedad de licencia, que viene referido a las parcelas catastrales, se refiere precisamente a las fincas registrales que son objeto de segregación.

3. Como ha tenido ocasión de repetir este Centro Directivo, la adecuada descripción de las fincas en los títulos a inscribir, en un sistema de folio real como el español, es un elemento esencial tanto de identificación de las mismas como de permanente actualización de tal descripción, en cuanto sea posible, a la realidad. La importancia en la determinación de la finca registral, deriva de que constituye el objeto sobre el que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles definiendo el ámbito físico de su ejercicio (por todas, Resolución de 25 de septiembre de 2014).

Es por este motivo por el que el ordenamiento jurídico prevé que toda rectificación de la descripción de la finca, en cuanto implica una posible modificación del ámbito de ejercicio de los derechos que sobre la misma recaen, se lleve a cabo con la máxima cautela y bajo el principio de calificación del registrador. De otro modo se estaría dando acceso al Registro a situaciones jurídicas o datos de hecho no suficientemente contrastados debilitando el sistema y perjudicando, eventualmente, a terceros titulares de derechos sobre la misma finca o sobre fincas colindantes (vid. Resolución de 13 de julio de 2009).

El artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, consagró el certificado catastral descriptivo y gráfico como medio idóneo para modificar la descripción de las fincas inscritas (debido al carácter oficial de la cartografía catastral y a la georreferenciación de los datos físicos a que se refiere), con la finalidad de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral con el inmueble previamente catastrado. Consecuentemente, las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la Institución Catastral.

Ahora bien para que tal rectificación sea posible es preciso que de acuerdo a las reglas del recto criterio pueda establecerse que existe identidad «entre la descripción de la finca en la certificación y la que conste en el Registro» (artículo 53.Ocho de la Ley 13/1996); es decir que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el registrador de la Propiedad, tal como se establece en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d, del texto refundido de la Ley del Catastro.

4. La propia Ley 13/1996 se encargó en su artículo 53 de determinar con arreglo a qué criterios se podía afirmar la identidad entre finca y parcela catastral (vid. hoy también artículos 45 y 48 de la Ley del Catastro), de modo que el registrador pueda proceder, en su caso, a la rectificación del contenido del Registro en base a la certificación catastral aportada. Por su parte el artículo 298 del Reglamento Hipotecario exige, tanto a efectos de inmatriculación de fincas como de inscripción de exceso de cabida la perfecta identidad e identificación entre la parcela catastral recogida en el certificado y la finca registral que se pretendía inmatricular o modificar. Este Centro Directivo ha reiterado en innumerables ocasiones (vid. «Vistos»), la trascendencia de que exista una exacta correspondencia entre los datos físicos relativos a la parcela catastral y los relativos a la finca registral.

Los preceptos citados de la Ley 13/1996 y de la Ley del Catastro se refieren exclusivamente a los datos físicos de la parcela y de la finca como criterio para determinar su correspondencia. El Reglamento Hipotecario por su parte añade en el artículo 298 la

necesidad de que de la certificación catastral aportada resulte que la finca esté catastrada a favor del transmitente o del adquirente (en caso de inmatriculación, apartado 1 del artículo), o del titular inscrito o del adquirente (en caso de exceso de cabida, apartado 3), de modo que la correspondencia no se refiera exclusivamente a los datos físicos sino también a los que tienen trascendencia jurídica. Como ha afirmado esta Dirección General este requisito añadido por el Reglamento a la previsión legal tiene como fundamento reforzar las garantías de la modificación del contenido del Registro posibilitando una adecuada coordinación con el contenido del Catastro (Resolución de 16 de diciembre de 2010).

En cuanto requisito reglamentario exigido exclusivamente a los supuestos de inmatriculación o de modificación de fincas en virtud de título público, esta Dirección General no lo ha considerado aplicable a supuestos distintos de aquéllos. Así la Resolución de 16 de octubre de 2012 entendió que es posible la inmatriculación en base a un expediente de dominio aun cuando no exista coincidencia de titularidad porque «el mandato que contiene el artículo 298.2.2.º del Reglamento Hipotecario relativo a la coincidencia de la titularidad del transmitente o adquirente no es extrapolable al supuesto de inmatriculación de fincas por expediente de dominio, no sólo porque la Ley no lo exija, sino porque es un procedimiento inmatriculador distinto y distintas son las exigencias que el ordenamiento prevé para unos y otros».

De igual modo la Resolución de 9 de junio de 2014 ha considerado que no es aplicable la exigencia del artículo 298 del Reglamento Hipotecario a un supuesto de inmatriculación en virtud de certificación administrativa «sin que sea necesario que el titular catastral coincida con el transmitente o adquirente pues tal requisito no lo impone con carácter general el citado precepto, y el que sí lo impone, que es el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, no lo hace con carácter general para cualquier procedimiento o vía de inmatriculación, sino ceñido al del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y por tanto, no aplicable al del artículo 206 del mismo cuerpo legal».

5. Determinado que la exigencia del artículo 298 del Reglamento Hipotecario sólo es de aplicación a los supuestos en los que la rectificación del contenido del Registro se lleva a cabo en virtud del documento público a que el mismo se refiere, es preciso todavía determinar si atendida su finalidad puede dispensarse en determinados supuestos.

Y así lo ha considerado esta Dirección General en aquellos supuestos en los que la finalidad de la norma de coordinar el contenido del Registro de la Propiedad con el del Catastro no quedaba comprometida. Tal era el caso de los supuestos de las Resoluciones de 17 y 18 de febrero de 2004 confirmadas por la de 5 de junio de 2006 en las que se consideró que el hecho de que la titularidad de la certificación catastral no estuviese a nombre de transmitente o adquirente sino del titular del título previo, existiendo identidad en los datos físicos, no afectaba a la finalidad de coordinación ya que la documentación una vez inscrita era perfectamente apta para actualizar la titularidad catastral. Del mismo modo la Resolución de 26 de abril de 2003, en cuyo supuesto la parcela estaba catastrada a nombre del marido de una de las transmitentes, consideró que habiendo prestado su consentimiento a la transmisión no se violaba el mandato reglamentario por cuanto de la misma documentación resultaban los datos necesarios para modificar la titularidad en el Catastro a nombre de los entonces adquirentes cumpliendo así la previsión de la norma.

Fuera de estos supuestos en que la discordancia observada no impide la debida coordinación con el Catastro no procede la modificación del contenido del Registro. Por este motivo en el supuesto de la Resolución de 17 de diciembre de 2013 se confirmó la negativa de la registradora a inscribir por cuanto estando la finca catastrada a nombre de persona que no era la transmitente ni la adquirente no resultaba posible la concordancia con el Catastro en contra de la previsión normativa.

6. Y esta es la situación que se plantea en el supuesto de hecho que da lugar a la presente. La recurrente niega el hecho evidente de que en tres de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas su titularidad no coincide con la del titular registral ni con la de los adquirentes como consecuencia de la compraventa posterior por

lo que no cabe sino confirmar la calificación del registrador. No cabe afirmar, como hace el escrito de recurso, que de este modo se deja desprotegidos a los titulares registrales pues su protección, que deriva de los fuertes efectos que a la inscripción registral proporciona la legislación hipotecaria, no empece a que el ejercicio de sus derechos se haga por los cauces legalmente predeterminados. Lo que no puede pretender la recurrente es que con apreciación de su recurso por esta Dirección General se llegue al resultado de descoordinación que la norma pretende evitar, máxime cuando en el propio título los interesados, reconociendo la existencia de discordancia, se obligan recíprocamente a otorgar los títulos precisos para darle solución.

El registrador no menciona en su informe el hecho puesto de manifiesto en el escrito de recurso de que la discordancia no afecta a una de las fincas registrales, la 9.885, por lo que a falta de otro obstáculo cabe, respecto de la misma, llevar a cabo las operaciones de inscripción solicitadas.

Concluyendo, si los titulares registrales quieren llevar a cabo la modificación del contenido del Registro en cuanto a la descripción de las fincas de que son titulares adecuándolas al contenido del Catastro tienen que seguir los procedimientos previstos al efecto. Tales procedimientos tienen entre sus finalidades no sólo la coordinación en cuanto a los datos físicos publicados por el Registro y sobre los que se proyectan los derechos, sino también en cuanto a los datos de titularidad pues sin perjuicio de la prevalencia de los pronunciamientos jurídicos del Registro (artículos 2.2 y 3.3 de la Ley del Catastro), el cumplimiento eficaz de los objetivos del sistema no se alcanza adecuadamente si se incumple la coordinación de titularidades prevista por la normativa registral y del Catastro.

En consecuencia, 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 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.