

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2512 *Resolución de 30 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Baza, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don A. M. Y. y doña T. N. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Baza, doña María del Rosario Jiménez Rubio, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 30 de agosto de 2016 ante doña Isabel Martí del Moral, notario de Baza, con el número 894 de protocolo, don A. M. Y. y doña T. N. M., como dueños de la finca registral número 7.154 del término de Caniles, declararon una obra preexistente, la constitución de un derecho de vuelo y, en ejecución de éste, una obra nueva terminada ampliando y modificado el edificio y la división en régimen de propiedad horizontal.

II

Presentado dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Baza, fue objeto de a siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Baza.

– Calificada nuevamente en el día de hoy por María Rosario Jiménez Rubio, Registradora la Propiedad de Baza y su Distrito Hipotecario, la precedente escritura, autorizada por Isabel Martí del Moral, Notario de Baza, el día 30 de agosto de 2016, protocolo número 894/2016, que fue presentado por Gestoría Yeste el día 16 de julio de 2018, con el número de entrada 2511/2018, y que originó el asiento 928 del Diario 79, que fue retirada el mismo día y devuelto el día 4 de este mes: tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable:

Hechos:

Se pretende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 7.154 del término de Caniles, y su modificación descriptiva que supera el diez por ciento de la cabida inscrita, como operación previa a las siguientes operaciones registrales: declaración de obra nueva preexistente, constitución de un derecho de vuelo, ampliación de obra nueva, división horizontal y distribución de responsabilidad hipotecaria.

Se incorpora certificación expedida por S. J. M. M., Arquitecto, con representación gráfica georreferenciada alternativa y se aporta archivo GML de las coordenadas georreferenciadas, debido, según manifiestan los interesados, a que la descripción catastral de las parcelas con referencias catastrales 4435810WG2443E0001HX y 4435804WG2443E0001SX, no se corresponden totalmente con la realidad física de la finca. En la escritura se manifiesta que la finca está formada por indicadas parcelas, y por parte de las parcelas catastrales 4435809WG2443E0001AX, 4435813WG2443E0001BX

y 4435805WG2443E0001ZX, y se incorporan certificaciones descriptivas y gráficas de indicadas parcelas.

A tal efecto, se inició el procedimiento conformidad con lo establecido en el Art. 199 de la Ley Hipotecaria, con fecha 20 de octubre de 2016, el cual fue tramitado en el plazo señalado, cumpliendo todos los trámites seguidos en dicho procedimiento, según consta de la certificación del procedimiento archivada en el legado.

Durante el período establecido para alegaciones tuvo entrada en el registro, con el número 3113/2016, escrito firmado por A. M. S. M., titular de la parcela catastral 4435809WG2443E0001AX, manifestando que se corresponde con la registral 8.157 de Caniles, haciendo constar dicho señor que la geometría de la finca objeto del expediente invade su propiedad y pretende apropiarse de una parte de la superficie que le pertenece.

A la vista de la oposición planteada por el titular de indicada parcela catastral y de la propia manifestación realizada por los interesados en la escritura calificada, no puede practicarse la representación gráfica de la finca, mientras no se proceda al deslinde entre ambas propiedades, o por el contrario, haya consentimiento expreso por parte de los titulares de la parcela objeto de invasión.

No pueden practicarse el resto de operaciones registrales solicitadas pues éstas se realizan sobre la superficie gráfica pretendida de la finca.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, y 143.3 del Reglamento Notarial.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho I anterior, debe tenerse en consideración:

Estamos ante un supuesto de inscripción de la gráfica georreferenciada de una finca y modificación descriptiva superior al diez por ciento de su cabida inscrita, que viene regulado en el Art. 199 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, entre cuyos trámites se incluyen una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, como es la concesión de plazo para que éstos puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses.

El titular de la parcela parcela [sic] catastral 4435809WG2443E0001AX, presentó alegaciones manifestando que la representación gráfica alternativa pretendida por los titulares de la finca 7.154 de Caniles invadía su propiedad, por tanto, no cabe la posibilidad de inscripción de la representación gráfica georreferenciada sin consentimiento de las partes, pudiendo instar los promotores del expediente el deslinde de la finca, en la forma que establece el Art. 200 de la Ley Hipotecaria.

Las restantes operaciones registrales que contiene el documento se fundan en la consecución de la representación gráfica pretendida de la parcela, por tanto, no podrán practicarse éstas hasta que este requisito no quede solventado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Art. 20 de la Ley Hipotecaria.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

La anterior nota de calificación negativa (...)

Baza, nueve de octubre de dos mil dieciocho.–La Registradora (firma ilegible), María Rosario Jiménez Rubio».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. Y. y doña T. N. M. interpusieron recurso mediante escrito de fecha 30 de octubre de 2018 en el que alegaban lo siguiente:

«Motivos del recurso

Primero. El presente procedimiento hoy calificado viene a determinar si es inscribible una representación gráfica catastral una vez tramitado el procedimiento del art. 199 de la LH.

El art. 9 de la LH con configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación cuando se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos».

Como ya afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como sucede en el presente supuesto en el que se formaliza una agrupación de fincas.

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

A) En todo caso, 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) «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 (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 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.

B) Por otra parte, es doctrina consolidada de la Dirección General de Registros y Notariados que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

C) Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante relativas a la falta de coincidencia de la representación gráfica que pretende inscribirse con los linderos y superficie de su finca.

A la vista de dicho escrito la registradora concluye que existen “dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y de los de la certificación catastral aportada”. Sin embargo, ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta.

Siguiendo la doctrina de la Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral.

Tampoco dice en su calificación la registradora que existan dudas de identidad, las cuales no figuran en la nota de calificación, ni que se hayan realizado modificaciones en la configuración de las fincas que no hayan accedido al registro de la propiedad y que sean las determinantes de que su descripción y linderos sean los ahora catastrales”. Es doctrina de la Dirección General de Registros y Notariados que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 22 y 27 de febrero de 2018).

Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad). Resolución núm. 7670/2018 de 21 mayo. RJ 2018\2500 (...).

Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad). Resolución núm. 9203/2017 de 13 julio. RJ 2017\3794 (...).

Segundo. Establece el escrito de calificación negativa de la Registradora que a la vista de la oposición planteada por el titular de la indicada parcela catastral y de la propia manifestación realizada por los interesados en la escritura calificada, no puede practicarse la representación gráfica de la finca mientras que no se proceda al deslinde de ambas propiedades o por el contrario, haya consentimiento expreso por parte de los titulares de la parcela objeto de invasión.

Esta calificación no determina en modo alguno cuáles son esas manifestaciones que impiden la inscripción de la base gráfica pretendida, por lo que los interesados se encuentran en la más absoluta indefensión para combatir este argumento de la nota registral. Es doctrina de la Dirección General de Registros y Notarados (por todas, le [sic] Resolución de fecha 12 de Febrero de 2016) que establece: “Con carácter previo a la cuestión de fondo es preciso responder a la afirmación del recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Es doctrina de este centro directivo que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la Normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. art. 19 bis LH y Resoluciones de fecha 02 de Octubre de 1998, 22 de Marzo de 2001, 14 de Abril de 2010, 26 de Enero de 2011 y 20 de Julio de 2012, entre otras muchas).

Es indudable que de este modo serían efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derechos en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

También ha mantenido la Dirección General (Resolución de fecha 25 de Octubre de 2017 cuya doctrina confirma la más reciente de fecha 28 de Febrero y 20 de Julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de las resoluciones de la Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que el mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas resoluciones), ya que solo de este modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considera adecuada la misma”.

Al no poder conocerse por el interesado en el momento de recurrir la nota de calificación del registrador, cuáles son sus argumentos es evidente que no pueda alegar cuanto le conviniere para su defensa.

Se dice que la escritura presentada solicita una «modificación descriptiva que supera el 10% de la cabida inscrita». Esta afirmación es falsa ya que la cabida inscrita del solar es de 388,45 metros cuadrados y la real (es decir, la resultante de la certificación técnica de la finca registral) es de 365 metros cuadrados; el 10% de la cabida inscrita es 38,845 metros cuadrados, por lo que una disminución de la cabida inscrita superior a ese porcentaje supondría reducir la superficie real a 349,605 metros cuadrados.»

IV

La registradora de la Propiedad de Baza emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio y 18 de diciembre de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 de mayo, 12 de junio, 27 de septiembre, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva en la que, con carácter previo, se pretende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y rectificación de su descripción, aportándose a este efecto representación gráfica alternativa a la catastral.

La registradora deniega la inscripción de la representación gráfica en base a que existe oposición de un propietario colindante.

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente:

– La finca 7.154 del municipio de Caniles, cuya inscripción de representación gráfica se pretende, se describe en el Registro como «casa de dos cuerpos de alzada sobre planta baja, distribuida en varias habitaciones, corral y jardín, que mide ciento treinta y cuatro metros, once centímetros cuadrados la parte edificada, y doscientos cincuenta y cuatro metros treinta y cuatro centímetros cuadrados lo que está sin edificar».

– La finca colindante, registral 8.157 del mismo término consta en Registro con una superficie de 137 metros cuadrados.

– La parcela catastral colindante, con referencia 4435809WG2443E0001AX, cuyo titular es el mismo que el de la registral 8.157, tiene una superficie gráfica de 165 metros cuadrados.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento 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 todo caso, 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) «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 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.

3. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a 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». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

4. Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que rechaza la inscripción por el único motivo de existir oposición de un colindante.

La registradora se limita a poner de manifiesto la oposición formulada, sin ni siquiera recoger el principal motivo de oposición que efectúa el colindante y que consiste en que la representación gráfica alternativa aportada atribuiría a la finca de que es titular una cabida inferior a la que consta en Registro.

En este punto debe recordarse que por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada no determina ni una minoración de la cabida inscrita de la finca colindante ni la inscripción de la representación gráfica de las mismas sin contar con el consentimiento de sus titulares.

Debe advertirse que, considerando la imprecisa descripción registral de la finca objeto de este expediente, no queda acreditado que efectivamente exista un aumento de su superficie respecto de la que consta inscrita, y que la superficie de la finca colindante es inferior en Registro (137 metros cuadrados) respecto de la que consta en la cartografía catastral (165 metros cuadrados). Por tanto, no resulta aumento de superficie de una finca en detrimento de la otra, y no se sostiene el argumento que expresan las alegaciones del colindante, ya que la representación gráfica catastral colindante arroja una mayor superficie respecto a la finca registral de su titularidad. Debe también ponerse de manifiesto que la alegación formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca registral.

En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones

que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de la finca. Siguiendo doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica alternativa. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.

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, 30 de enero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.