

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3662 *Resolución de 21 de febrero 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 Palma de Mallorca n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. M. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1, doña Silvia Núñez Sánchez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 9 de julio de 2018 ante el notario de Palma de Mallorca, don Víctor Alonso-Cuevillas Fortuny, con el número 2.584 de protocolo, los titulares registrales de la finca número 107.512 del término de Palma de Mallorca, declararon sobre la misma una obra preexistente.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1, una vez cumplido lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Que con fecha 8 de agosto de 2018 fue presentado, bajo el asiento número 60, del tomo 440 del Libro Diario, escritura de obra nueva antigua, sobre la finca 107.512 de Palma Sección IV, otorgada por el Notario de Palma, don Víctor Alonso-Cuevillas Fortuny, de fecha 9 de julio de 2018, protocolo 2584 2018.

Examinado el documento, se aprecia que también se solicita la disminución de la cabida del solar con respecto a la que consta inscrita en el Registro, y que las construcciones que se pretenden inscribir se han hecho sobre parte de los límites de la parcela, de acuerdo con el artículo 202 de la Ley Hipotecaria la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, por todo ello estimó oportuno la inscripción de la representación gráfica georreferenciada del solar de esta finca, al coincidir algunas de las coordenadas de la parcela con algunas de las coordenadas de las edificaciones.

Esta escritura se suspendió en primera instancia en fecha 30 de agosto de 2018 por defecto subsanable de que faltaba aportar en fichero informático, en formato.gml, las coordenadas georreferenciadas de la representación gráfica y de las coordenadas de las edificaciones.

Con fecha 3 de septiembre de 2018 se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de esta finca, promovido por los titulares de esta finca, conforme a la Certificación Catastral con CSV: (...), de fecha 9 de julio de 2018, perteneciente a la parcela 37 del polígono 43 de Palma, junto con Certificado expedido por el Arquitecto don L. S. Z. Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares, con el número (...), y con NIF (...), del cual se desprenden las coordenadas de la parcela y de las construcciones, siendo coincidentes los vértices de la parcela señalados con los

números 7 y 8, con los vértices señalados también con los números 7 y 8 de la edificación destinada a vivienda y almacén descrita bajo la letra A; siendo coincidentes los vértices de la parcela señalados con los números 11 y 12, con los vértices señalados también con los números 11 y 12 de la edificación destinada a vivienda y almacén descrita bajo la letra V, y siendo coincidentes los vértices de la parcela señalados con los números 13 y 14, con los vértices señalados también con los números 13 y 14 de la edificación destinada a edificación agrícola descrita bajo la letra C, en el citado certificado expedido por el Arquitecto. Existiendo dos colindantes afectados Doña M. G. P. con NIF (...) titular de la parcela 36 del polígono 43 de Palma, que fue notificada en fecha 12 de Septiembre de 2018, como así consta en el acuse de recibo de la carta certificada que le fue enviada; y doña A. R. B. con NIF (...) titular de la parcela 42 del polígono 43 de Palma, que fue notificada en fecha 28 de Septiembre de 2018, como así consta en el acuse de recibo de la carta certificada que le fue enviada.

Con fecha 26 de septiembre de 2018 ha comparecido en este Registro doña M. G. P., como colindante afectada, para realizar las siguientes alegaciones: que se opone a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada por los siguientes motivos: Debido a que la parcela perteneciente a los promotores del expediente, con número de referencia catastral 07040A0430000370001TT, está rodeada por una pared medianera que delimita toda la finca, y que sobre dicha pared medianera colindante con la finca de la oponente a este expediente construida en su momento en medio de los dos lindes y que tenía una altura normal en principio de dos maseses con una rejilla, sobre esta pared se han levantado posteriormente unas construcciones realizadas por la parte promotora del expediente y sobre el total grosor de esta pared de una altura de más de tres metros y de un largo de la mitad de la finca más o menos, formando un murto con las consecuencias que todo esto representa la falta de visibilidad, aire y sol, y en contra de la finalidad de la finca vecina que es agrícola y de regadío (Zona AP) y en contra de las normativas de las fincas rústicas, además la oponente demuestra disconformidad a las construcciones realizadas sobre dicha pared medianera por el promotor del expediente sin consentimiento y en provecho suyo vulnerando las normativas y perjudicando a la oponente y vecina, aportando como pruebas distintas fotos y un plano del «Pla General D'Ordenació» del Ayuntamiento de Palma, de las cuales quedan copias archivadas en este Registro.

Con fecha 8 de octubre de 2018 ha comparecido doña A. R. B., como colindante afectada, para realizar las siguientes alegaciones: que no se opone a la inscripción de la base gráfica, no existiendo más colindantes afectados.

Calificado el mencionado documento se aprecia el defecto insubsanable de que existe oposición, por parte de un colindante afectado, a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de esta finca y por tanto a la inscripción de la obra nueva antigua al coincidir algunas de las coordenadas de la parcela con algunas de las coordenadas de las edificaciones.

Fundamentos de Derecho:

Conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, al coincidir algunas de las coordenadas de la parcela con algunas de las coordenadas de las edificaciones, se estima oportuna la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de esta finca conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que en su punto 1 dice que 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 a afectadas. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el registrador para alegar lo que en su derecho convenga. 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 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por 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.

Como consecuencia de cuanto antecede, se deniega la inscripción solicitada.

Contra esta calificación (...).

En Palma, diez de octubre del año dos mil dieciocho.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Silvia Núñez Sánchez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. M. interpuso recurso el día 26 de noviembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. En fecha 8 de agosto de 2018 fue presentado, bajo el asiento número 60, del tomo 440 del Libro Diario, una escritura de obra nueva antigua, sobre la finca 107.512 de Palma, Sección IV, otorgada ante el Notario de Palma, D. Víctor Alonso-Cuevillas Fortuny, el día 9 de julio de 2018, siendo su número de protocolo el 2584/18.

Habiendo sido notificados los colindantes de la mentada finca, sobre la intención de los otorgantes de la escritura de que la misma fuera inscrita, compareció únicamente para oponerse la Sra. G. P., alegando, según el tenor literal de la resolución que recurrimos, que sobre la pared medianera han sido levantadas "en su momento" "unas construcciones", realizadas según alegan por esta parte promovente, elevando dicho muro hasta los tres metros de altura, "vulnerando las normativas (sic) y perjudicando a la oponente y vecina", ya que le causa molestias de visibilidad, aire (sic) y sol. Presenta por todo la oponente un plano del Pla General d'Ordenació del Ayuntamiento de Palma, y unas fotografías.

Ante ello, y sin mayor justificación, por el Registrador se indica que se aprecia "el defecto insubsanable de que existe oposición por parte de un colindante afectado".

Segundo. En frontal desacuerdo esta parte, entendemos que concurren los siguientes extremos que fundan el presente recurso y que deben comportar la revocación de la calificación recurrida:

1. Falta de motivación. En efecto, el Registrador se limita por todo a denegar la inscripción solicitada debido simple y llanamente a que se ha formulado oposición por una colindante. Sin embargo, en ningún momento analiza el contenido de dicha oposición ni si la misma es o no suficiente y determinante para la denegación de aquella. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria indica que el Registrador deberá motivar su decisión en el caso de que exista oposición de colindantes. Sin embargo, en este caso no se da el mínimo argumento jurídico motivador de la resolución adoptada, limitándose a plasmar las alegaciones del oponente, y, sorprendentemente, considerar, y es literal, que "se aprecia el defecto insubsanable de que existe oposición, por parte de un colindante afectado, a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de esta finca y por tanto a la inscripción de la obra nueva antigua (...)".

Nos remitimos a la resolución de la Dirección General a la que nos dirigimos, de fecha 21 de mayo de 2018, cuando dice:

"... es doctrina consolidada de 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 (cfr. Resoluciones citadas en los 'Vistos'). 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 esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que, si bien se re feria 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".

Hacemos nuestros los argumentos de la resolución transcrita, plenamente de aplicación al caso presente, ya que no consta en autos motivación alguna por la que la obra nueva antigua no pueda ser inscrita, habiéndose dado carta de naturaleza a unas someras e infundadas alegaciones de la vecina colindante.

2. Las alegaciones de la vecina no se refieren a una invasión del terreno del que es titular, ni a error en los datos y georreferencia presentados por esta parte. Antes bien, se limita a indicar quejas construcciones que se hallan en la finca de los promoventes de la inscripción se hallan limitadas en la pared medianera, y que su altura le provoca molestias de luz, aire y sol, literalmente.

Pues bien, de la documentación presentada por esta parte al Registro, vemos que consta un certificado librado por el arquitecto, D. L. S. Z., en el que da cuenta de que la construcción ya existía en el año 2008, según foto del vuelo de ese año; y deberemos convenir en que si la construcción se halla como mínimo desde tal fecha, y la vecina colindante no ha entablado acción alguna en contra de la misma, en base a los argumentos que ahora esgrime, o cualquier otro, no es de recibo que se deniegue la inscripción de la obra nueva antigua que cuenta con todos los requisitos legales para ello.

La vecina colindante tiene o ha tenido, puesto que bien pueden haber prescrito, las acciones oportunas a su alcance para hacer valer sus pretendidos derechos de sol aire y luz (según sus palabras), ante las instancias judiciales correspondientes, que no son otras que el Juzgado de Primera Instancia. Nosotros negamos la procedencia de las mismas, puesto que estamos en la convicción de que las construcciones de referencia no pueden ser atacadas judicialmente por los colindantes.

Pero en lo que aquí interesa, la Sra. G., que se ha mantenido quieta durante un dilatadísimo espacio de tiempo (baste decir que cuando los padres de quien suscribe adquirieron la finca, en el año 1985 ya estaban las construcciones), y como mínimo 10 años, que son los que acredita el Arquitecto, Sr. S. Z. desde que existe la construcción

cuya inscripción se pretende, no puede ver ahora como prospera su oposición a la misma, ya que no es la instancia adecuada, ni son argumentos válidos para ello.»

IV

La Registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1 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, 199, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 2016, 6 de y 17 de febrero, 2 y 29 de marzo, 3 de abril, 13 de julio y 18 de diciembre de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 10 de abril y 24 de abril, 11 de mayo, 12 de junio, 27 de septiembre, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 4 y 30 de enero de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva cuando, con carácter previo, se pretende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca y consecuente rectificación de su descripción. En concreto, la finca 107.512 del término de Palma, cuya inscripción de representación gráfica se pretende, se describe en el Registro con una superficie de 71 áreas y 3 centiáreas y según la representación gráfica catastral que pretende inscribirse, la finca tiene 6.910 metros cuadrados.

La registradora, una vez cumplido lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deniega la inscripción de la representación gráfica y de la obra nueva declarada en el título con base en que existe oposición de un propietario colindante.

2. Se plantea una vez más la cuestión de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General en resoluciones (cfr. «Vistos») que procede traer a colación.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de

suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se lleven a cabo actuaciones especiales con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como ha sucedido en el caso que nos ocupa.

3. Como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir.

La circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela (como sucede en el supuesto de este expediente) o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 y reiterada en otras posteriores como la de 4 de enero de 2019.

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral.

Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito.

4. Una vez justificada la previa necesidad de inscripción de la representación gráfica de la finca para inscribir la edificación haciendo constar las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la misma, y toda vez que en el caso que nos ocupa se ha cumplido lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debe analizarse si se encuentra justificada la negativa de la registradora a la inscripción de la representación gráfica aportada.

El artículo 199 regula las actuaciones 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.

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.

5. 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. 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, respecto de 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.

6. 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 catastral, 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, reproduciendo literalmente los motivos de oposición que efectúa el colindante y que consisten en que la construcción se ha efectuado sobre pared medianera vulnerando las normas urbanísticas.

Cabe destacar, además, que en el presente caso la rectificación descriptiva que se deriva de la representación gráfica aportada conlleva una disminución de superficie respecto de la figura en el Registro de modo que no sólo no se aprecia invasión de finca colindante sino que ni siquiera puede inferirse un aumento de superficie de una finca en detrimento de la otra.

En cuanto a los argumentos que expresan las alegaciones del colindante, nada tienen que ver con la inscripción de la representación gráfica, ya que en ningún momento se refieren a una eventual invasión de la finca colindante sino que alega que la construcción efectuada conlleva una falta de visibilidad, aire y sol e incumplimiento de la normativa urbanística sobre distancia de construcciones a colindantes. Se trata, por tanto, de cuestiones referidas a la legalidad urbanística que deberán dirimirse en las instancias correspondientes, tal y como señala el recurrente, pero que resultan ajenas a las reglas establecidas para la inscripción de representación gráfica georreferenciada.

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 colindante, ya que de las fotos y normativa urbanística aportada no se deduce invasión alguna de dicha finca.

Asimismo no pueden tenerse en consideración los argumentos que añade la registradora en su informe respecto al incumplimiento de una servidumbre de medianería, ya que, además de ser una cuestión ajena a la inscripción de representación gráfica, a esta concreta cuestión hace referencia la registradora únicamente en el informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General 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. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

En consecuencia, no cabe inadmitir la inscripción de la representación gráfica 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 catastral. 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, 21 de febrero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.