

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13436** *Resolución de 22 de julio de 2021, 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 Almuñécar, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don J. R. C., en nombre y representación de la mercantil «Casa Sticalas, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Almuñécar, doña Pilar Martín Moya, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 18 de septiembre de 2018 ante el notario de Fuengirola, don Álvaro Toro Ariza, con el número 2.465 de protocolo, la mercantil «Casa Sticalas, S.L.» segregó una porción de 1.179 metros cuadrados de la finca registral número 29.759 del término de Almuñécar. Se acompañaba representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Almuñécar, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 4119 del año: 2020.  
Asiento n.º: 998 Diario: 67 Presentado el 30/09/2020 a las 10:30:00.  
Presentante: T., K.  
Interesados: Casa Sticalas SL.  
Naturaleza: Escritura Pública.  
Objeto: segregación.  
N.º Protocolo: 2465/2018 de 18/09/2018.  
Notario: Álvaro Toro Ariza, Fuengirola.  
Calificación del documento a que se refieren los anteriores datos.  
Ref: (...)  
Acuerdo de calificación desfavorable.  
Hechos:

I.

El día treinta de septiembre del año dos mil veinte, fue presentado el documento de referencia en unión de varios documentos de rectificación para su inscripción en este Registro, y el Registrador de la Propiedad de Almuñécar (Granada), de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, notifica la siguiente calificación negativa acordada hoy:

II.

En dicho título se segrega una parcela urbana y se describe el resto, por lo que se iniciaron los trámites previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la

incorporación al folio real de su representación gráfica georreferenciada, necesaria para la inscripción de la segregación. Se expidieron las notificaciones reguladas en dicho artículo a los propietarios colindantes catastrales y registrales afectados.

Con fecha 22 de octubre de 2020 se iniciaron los trámites previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real de su representación gráfica georreferenciada, necesaria para la inscripción de la rectificación de su descripción y actualización de sus linderos.

Con fecha 18 de enero de 2021 la colindante A. P. M. realiza alegaciones en cuanto a que existe un procedimiento judicial pendiente por los linderos, procedimiento 467/2017 del Juzgado de primera instancia e instrucción.º [sic] 2 de Almuñécar y acompaña como justificación de la misma un informe técnico expedido por A. A. R. y visado por su colegio profesional, con coordenadas y planos, y del que resulta un solape de ambas mediciones.

Dicho procedimiento de acción declarativa de dominio va contra Constructora Cotobro SL, titular registral de la finca objeto del procedimiento por su inscripción 2.ª y que por escritura de veintinueve de junio del año dos mil dieciocho, autorizada por el Notario de Fuengirola Don Fernando Jesús Granado Vera, número de protocolo 2943/2018, que causó la inscripción 3.ª, la aportó a Casa Sticalas S.L.

Han concluido los trámites de dicho expediente, sin que se hayan producido más alegaciones por parte del resto de titulares de parcelas colindantes.

#### Fundamentos de Derecho:

1. El art. 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento por el que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre una 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, o en su caso una representación gráfica georreferenciada alternativa, tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado estos el procedimiento, así como a los titulares registrales, y en el segundo caso a los catastrales, de las fincas colindantes afectadas, quienes podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a 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 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.

Agrega que si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

Como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante DGRN) en Resoluciones de 19 de julio de 2016; 1 de julio, 19 de octubre, 17 de noviembre y 18 de diciembre de 2017; y 17 y 31 de enero de 2018, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física al objeto de evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, evitando además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación siquiera parcial. En Resolución de 14 de noviembre de 2016 recuerda que, en el supuesto de existir dudas que impidan la inscripción de la

representación gráfica, podrá acudirse a la previsión que a este efecto contiene el propio artículo 199 LH. Y en Resolución de 17 de enero de 2018 añade que, 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, pero sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva en caso de conflicto entre partes, cuya resolución en defecto de acuerdo siempre será competencia de los órganos judiciales. 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 declara la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 13 de julio de 2017 y 11 de mayo de 2018 tampoco es razonable que la mera oposición de un colindante, alegando una posible invasión parcial de su parcela pero sin que tal afirmación esté debidamente fundamentada, aportando un elemento probatorio escrito que la sustente, sea suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, 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.

2. Considerando que la oposición procede de un titular colindante y que se halla suficientemente motivada, sin que ello suponga prejuzgar el fondo de la discrepancia, que no corresponde analizar en un procedimiento de jurisdicción voluntaria o análogo al mismo, procede en consecuencia suspender la inscripción de la representación gráfica de la finca y la consiguiente modificación de su descripción, sin perjuicio de la facultad que asiste al promotor para instar el deslinde conforme a lo previsto en los arts. 199 y 200 LH.

Acuerdo:

En virtud de lo anteriormente expuesto, suspendo la inscripción de la representación gráfica de la finca y la consiguiente modificación de su descripción.

Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las dos notificaciones que han de practicarse.

Contra el presente acuerdo de calificación adoptado hoy (...)

El Registrador.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Martín Moya registrador/a de Registro Propiedad de Almuñécar a día quince de abril del dos mil veintiuno.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. C., en nombre y representación de la mercantil «Casa Sticalas, S.L.», interpuso recurso el día 13 de mayo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. Que con fecha 18 de septiembre de 2018 el compareciente actuando en nombre y representación de la sociedad de responsabilidad limitada Casa Sticalas S.L. otorgó escritura de segregación de parcela practicada sobre la finca registra número 29.759 del Registro de la Propiedad de Almuñécar. La parcela segregada de conformidad con el título reseñado se corresponde con la siguiente descripción:

Urbana, solar sito en el pago de (...), término de Almuñécar, tiene un [sic] extensión de mil ciento setenta y nueve metros cuadrados. Linda: Norte, Doña D. R. P. y Ministerio de Fomento; Sur, resto de la finca matriz; Este, resto de la finca matriz y Oeste, parcela 44 en investigación, parcela 46, en investigación, Calle (...) y parcela 47 en investigación.

Dicho acto de segregación ha contado con la preceptiva licencia municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 259.3 del Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, licencia otorgada por la Junta de Gobierno del Ilustrísimo Ayuntamiento de Almuñécar mediante resolución de fecha 18 de junio de 2018.

Segunda. Que presentada a inscripción la referida escritura de segregación mediante resolución notificada en la fecha indicada en el encabezamiento de este escrito se denegó la inscripción interesada por la oposición de un titular colindante “suficientemente motivada”. Dicha colindante, Doña A. P. M., justifica como causa de oposición en sus alegaciones, una demanda interpuesta en procedimiento 467/2017 que se tramita ante el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Almuñécar, adjuntado además un informe técnico.

Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, “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, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos, su carácter insubsanable y con suficiencia expositiva, los fundamentos fácticos y jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho 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 esta Dirección General (*vid.* la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta 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 del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma”. En la Resolución de 13 de abril de 2018, tras citar literalmente la de 12 de febrero de 2016 ya transcrita señala: “Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio del registrador impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas -que podrán o no ser acertados. En consecuencia, es evidente que la calificación está

suficientemente motivada”. En una interpretación a contrario de la calificación que ahora impugnamos no se indican qué dudas se suscitan a la Registradora ni cuáles son los motivos por los que da por buenos las causas de oposición de la colindante, limitándose a decir que las considera “suficientemente motivada” sin que ello pueda entrañar una mínima, por escasa que sea, fundamentación de lo decidido por el funcionario que resuelve. Si hace suyos quien califica los motivos de oposición, deben quedar plasmados los mismos en la resolución para atender al principio consagrado por el Centro Directivo de contradicción a la calificación por medio del conocimiento de la causa de denegación plasmada de forma expresa, aunque sea sucinta, en el documento que emite el Registro. Se habla de un “solape” de ambas mediciones en el hecho II de la resolución que después carece de un mínimo desarrollo en la fundamentación jurídica de la resolución de tal manera que se explique en qué incide ello en cuanto a la inscripción requerida no teniendo la misma más que un carácter descriptivo que no alcanza todos los elementos de hecho de cada propiedad que deberán resolverse, como bien dice la resolución que recurrimos, en el procedimiento que corresponda ya que no estamos ante un órgano jurisdiccional.

Otra Resolución de 27 de febrero de 2008 abunda en los mismos razonamientos: “Ya ha tenido ocasión este Centro Directivo -por todas, Resoluciones de 4 de mayo y 28 de octubre de 2005 y las citadas en su vistos- de analizar la razón de ser e importancia de la motivación; los requisitos mínimos de la misma, esto es, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma; igualmente, se ha señalado que esa motivación, aun cuando pueda ser sucinta (artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin embargo ha de ser suficiente y, por último, las consecuencias de una motivación insuficiente.

Pues bien, resulta patente la insuficiencia de una mínima motivación que especifique, al menos, cuál es la razón que funda que la registradora considere que el artículo 255 de la Ley Hipotecaria le ampara en su calificación de, sin más, suspender el plazo de calificación e inscripción; y, todo ello, dejando en este momento al margen que su calificación contraría la constante doctrina de esta Dirección General que es vinculante para ese funcionario. En suma, falta una mínima concreción del argumento de la registradora que explique su entendimiento y aplicación al uso concreto del artículo 255 de la Ley Hipotecaria; por último, tomando en consideración la radicalidad de los efectos producidos por esa calificación respecto del título presentado, como mínimo, debería haber motivado de una manera adecuada su decisión”.

Resulta evidente que en nuestro caso encontramos que la calificación del documento por la que se deniega la inscripción motivadora del presente recurso adolece por completo de toda motivación, limitándose a expresar en el apartado segundo de la fundamentación que “la oposición... se halla suficientemente motivada...”. La cuestión es que suponiendo que esa motivación fuera suficiente no basta con que la calificación así lo refleje, tendría en todo caso que haber trasladado, para asumirla como fundamento de la propia resolución, los términos de la oposición de la colindante al objeto de que esta parte pudiera rebatir tales argumentos. La resolución así concretada carece de motivación, aunque la tenga el escrito de oposición. Debe advertirse que dado que no existe traslado obligatorio ni del escrito de alegaciones ni de la documental que aporta el opositor, quien ve denegada su solicitud no tiene más vía de defensa frente a la calificación que la exteriorización en la misma de las causas de estimación opuestas a la solicitud de inscripción. Se habla de un procedimiento judicial, cuyos términos y peticiones procesales no se conocen ni se plasman en la calificación a los efectos de determinar en qué inciden negativamente en nuestra pretensión, de la misma forma que se alude a un informe técnico cuya trascendencia a los mismos efectos no se recoge en la resolución, limitada en su aspecto sustancial a denegar la inscripción con base a unas

alegaciones que no se analizan en la calificación como sería de esperar. A mayor abundamiento, ni siquiera consta que se haya aportado copia del procedimiento ni de la demanda, lo que hace más ilusorio aún el derecho de esta parte para ejercitar en este recurso su derecho de defensa y contraponer sus alegaciones a la resolución impugnada. La simple consideración de la calificación a dar por bueno el alegato de oposición de un colindante no llega las exigencias de motivación que la doctrina del Centro Directivo exige como hemos demostrado.

E incluso desde la misma consideración de la demanda, que no es más que eso ya que no hay una resolución firme, debería haberse tenido en cuenta el contenido de la misma porque si no se ejerce una acción reivindicatoria, y no consta que sea así, no se ve la incidencia que pueda tener, más allá de una acción declarativa que la resolución no concreta en qué afecta a esta parte, en la delimitación de las parcelas colindantes. Y como bien dice la resolución las partes pueden promover una acción de deslinde para fijar los límites, pero ello no alcanza al acto formal de la inscripción que nada tiene que ver con el exacto contenido material del derecho de cada parte que habrá de hacer valer en el procedimiento que corresponda. Y ello sin perjuicio de lo que diremos a continuación.

Tercera. Efectivamente como evidencia el escrito de demanda (...) copia de la demanda presentada por la opositora en la que esta parte no aparece como demandada, resulta difícil colegir en qué puede afectar ese procedimiento a esta inscripción dadas las pretensiones que se formulan de mera declaración de la propiedad de la demandante sin reclamación de posesión alguna que Constructora Cotobro S.L. detente frente al título de la demandada. Una de dos: o la demanda está formulada con defecto en la constitución de los sujetos pasivos de la misma o esta oposición a la inscripción no tiene más objeto que perjudicar a esta parte de manera infundada. Parece poco concebible que si uno de los afectados por los problemas de colindancia de la Sra. P- es esta parte, no esté abocado a dicho proceso.

Pero la cuestión no concluye con esa ausencia en el proceso de Casa Sticalas S.L., es que como se desprende del texto de la demanda (...) el suplico de dicho escrito no plantea ninguna cuestión que pueda afectar a esta parte ni su causa de pedir se orienta a establecer los linderos de la demandante. Efectivamente, lo que plantea la demanda es que, frente a los dos demandados en dicho procedimiento, un muro, cuya orientación ni se concreta en el suplico, es la colindancia con la Sra. P. Reclama además como cuestión contenciosa, algo para esta parte fuera de lugar, que se declare por el juez una determinada superficie de la finca, lo cual no parece que en principio entrañe una pretensión oponible frente a terceros, salvo que hubiera algún tipo de oposición a la cabida del terreno. No puede confundirse la delimitación de la finca con la cabida de la misma, la cabida es una cuestión de hecho subsanable por los medios que da la ley hipotecaria, los linderos, una vez fijados, son lo que determinarán posteriormente la cabida, pero sin que ello tenga virtualidad propia si no se formula una acción declarativa o reivindicatoria basada en el cuestionamiento de la propiedad o la usurpación del predio del demandante.

Cuarta. Como señala la Resolución de ese Centro Directivo de 21 de mayo de 2018, “es doctrina consolidada... 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”. Y sigue diciendo “no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción..., 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”. Debemos decir que en este caso es que más allá de citarse en la calificación el procedimiento judicial y hacer referencia a un informe técnico, se desconoce qué incidencia tiene ello en la solicitud de inscripción formulada por esta parte ni en qué medida considera la registradora que los derechos de la opositora pudieran verse afectados. Y en este sentido la Resolución indicada indica que “... 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". Por último, se arguye que "...no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula la oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa". Es decir, no basta tampoco con aducir unos hechos que hipotéticamente pudieran afectar a derechos de oponente, debe seguirse de tales hechos que lo alegado realmente afecte a quien formula sus objeciones de tal manera que la aplicación de las normas con consecuencias denegatorias sea el resultado de la toma en consideración de circunstancias de las que se desprendan una lesión de derechos objetiva y no una mera hipótesis o posibilidad teórica.

Ocurre aquí que la propia falta de motivación de la resolución denegatoria de la inscripción no puede ser otra cosa que el fiel reflejo de los infundados motivos de oposición, resultando incoherente que si Casa Sticalas S.L. tuviera alguna cuestión de linderos o de identidad de su propiedad con la de la Sra. P, la misma habría demandado también a esta mercantil en procedimiento aparte o en el mismo que los demandados en el procedimiento referido. Sin embargo, nos encontramos ante toda ausencia de justificación en la denegación de inscripción que se resuelve por la mera referencia a unas alegaciones y un informe pericial cuya incidencia en el resultado de la calificación registral no se hace patente de forma alguna.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Almuñécar 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 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una segregación de fincas a la que se acompaña representación gráfica alternativa a la catastral.

La registradora suspende la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta la existencia de un litigio en los tribunales de justicia afectante a la configuración física de las fincas, acompañando justificación documental, así como informe técnico del que resulta una georreferenciación distinta y controvertida.

El interesado recurre alegando, en síntesis, que la registradora no ha motivado su calificación y que no es parte en el procedimiento judicial invocado por el alegante.

2. 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.

Como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2016, «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, aquélla 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. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de

enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán 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 Derecho 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 esta Dirección General (*vid.* la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta 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 del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente resulta que no pueden aceptarse los argumentos del recurrente sobre la falta de motivación, ya que dicha nota señala las dudas que a juicio de la registradora impiden la inscripción de la representación gráfica, basadas en la existencia de litigio entre los colindantes y una representación gráfica contradictoria, así como los fundamentos en los que se apoya para justificarlas -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

3. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Como ya se 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, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

4. Procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

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.

5. En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición debidamente fundamentada y documentada del colindante que se refiere a la pendencia de un procedimiento judicial sobre la configuración física de las fincas, que se identifica en la calificación. Con independencia de quiénes sean las partes en dicho procedimiento judicial, queda acreditado que el mismo se refiere a la configuración gráfica de la finca colindante a la que es objeto del este recurso.

Además, resulta destacable que la oposición de los colindantes, según consta en la calificación, se sustenta en documentación que se acompaña, como es informe técnico, con coordenadas y planos, contradictorio a la representación gráfica que se pretende inscribir. Todo lo cual pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

Con independencia de que la calificación sea más o menos detallada en lo que se refiere a los aspectos técnicos que determinan la existencia de dudas de identidad, tales cuestiones obran en el expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que ha podido tener acceso el recurrente, sin que por ello se aprecie falta de motivación como se afirma en el escrito de recurso.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

En definitiva, en el caso de este expediente no puede pretenderse que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver dicho conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite

esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 22 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.