

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17228 *Resolución de 7 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Nules n.º 3, por la que se califica negativamente la inscripción de una agrupación y declaración de obra nueva, previa tramitación de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin comparecer ningún titular colindante.*

En el recurso interpuesto don Joaquín Serrano Yuste, notario de Castellón de la Plana, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Nules número 3, don Alberto Manuel Adán García, por la que se califica negativamente la inscripción de una agrupación y declaración de obra nueva, previa tramitación de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin comparecer ningún titular colindante.

Hechos

I

Mediante escritura de agrupación y declaración de obra nueva, autorizada el día 5 de enero de 2023 por el notario de Castellón de la Plana, don Joaquín Serrano Yuste, don J. F. C. agrupaba las fincas registrales número 18.926 y 19.036 de Nules, declarando una obra nueva sobre la finca resultante de tal agrupación.

II

Presentada el día 13 de enero de 2023 copia auténtica de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Nules número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos y fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del título presentado porque siendo obligatorio en este caso la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca coordinada con Catastro, y consultados los datos catastrales en los visores correspondientes, la delimitación perimetral de la finca no se ajusta a la realidad de la misma. Hay una parte de la parcela que invade fincas colindantes y parte de edificación que se halla fuera de la delimitación catastral de la finca.

Tal y como consta en la foto del Catastro (...)

Conforme a lo dispuesto en el artículo 9 a) de la LH, cuando dispone: “b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa a 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”.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta decisión (...)

Nules, a diecinueve de enero del año dos mil veintitrés. El Registrador de la Propiedad, Fdo: Alberto Adán García.»

Presentada nuevamente el día 16 de febrero de 2023 la escritura, junto con acta de subsanación autorizada el día 13 de febrero de 2023 por el mismo notario de Castellón de la Plana, por la que se subsanaba la descripción de la finca agrupada incorporando un informe de validación gráfica sobre parcelario catastral con resultado positivo, junto con una certificación emitida por técnico competente con la descripción de la edificación, y el preceptivo informe catastral de ubicación de construcciones con las coordenadas de la porción que ocupa la edificación sobre la parcela, se inició la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tramitado el cual fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña O. H., R., el día 13/01/2023, bajo el asiento número 281, del tomo 170 del Libro Diario y número de entrada 180, que corresponde al documento otorgado por el notario de Castellón de la Plana Joaquín Serrano Yuste, con el número 61/2023 de su protocolo, de fecha 05/01/2023, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

El precedente documento contiene la agrupación de las fincas registrales 18926 y 19036 de Nules y su posterior declaración de obra nueva.

Para la citada agrupación se ha aportado escritura de rectificación e Informe de Validación Gráfica, de la que resultan afectadas las parcelas colindantes, y en base a ello se ha notificado a todos los titulares de las fincas colindantes afectadas, en la que los mismos deben prestar expreso consentimiento a la agrupación que se pretende.

Realizadas todas las notificaciones y transcurrido el plazo establecido para la presentación de alegaciones, sin que se haya personado nadie para prestar su consentimiento, y por tanto no es posible la inscripción de la base gráfica por falta de consentimiento de las parcelas colindantes afectadas. (...)

Fundamentos de Derecho:

Falta el consentimiento expreso de los titulares de las fincas colindantes afectadas por la inscripción de la representación gráfica solicitada.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta decisión (...)

Nules veintisiete de abril del año dos mil veintitrés El registrador Fdo. Alberto Adán García.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Joaquín Serrano Yuste, notario de Castellón de la Plana, interpuso recurso el día 22 de mayo de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero. (...)

Segundo. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales el Registrador suspende la inscripción del documento presentado.

Nos encontramos ante una escritura de agrupación de fincas y declaración de obra nueva por antigüedad, en la que se aportó como representación gráfica a incorporar, la certificación catastral descriptiva y gráfica y de la que se obtuvo la descripción de la edificación que se declaró. El Registrador emitió nota de calificación desfavorable en veinte de enero dos mil veintitrés en la que resuelve suspender la incorporación de dicha representación gráfica por el siguiente defecto: “Se suspende la inscripción del título presentado porque siendo obligatorio en este caso la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca coordinada con Catastro, y consultados los datos catastrales en los visores correspondientes, la delimitación perimetral de la finca no se ajusta a la realidad de la misma. Hay una parte de la parcela que invade fincas colindantes y parte de la edificación se halla fuera de la delimitación catastral de la finca”, con los siguientes fundamentos de derecho: Artículos 9 a) y 18 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Tras dicha nota de calificación desfavorable autorice escritura de subsanación número 61/2023 de mi protocolo, que se presentó en el Registro de la Propiedad, en el que se subsana la descripción de la finca agrupada incorporando un informe de validación gráfica sobre parcelario catastral que se ajusta a la realidad aparente (ortofoto del PNOA) junto con una certificación de técnico competente con la descripción de la edificación y el pertinente informe catastral de ubicación de construcciones con las coordenadas de la porción que ocupa la edificación sobre la parcela. El registrador emitió nuevamente nota de calificación desfavorable con el contenido que consta en el punto primero de los hechos anteriormente transcrita.

Cuarto. Con respecto a la nota de defecto que se recurre, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria no hace referencia alguna al “expreso consentimiento” que deben prestar los titulares colindantes en el proceso de un expediente que regula el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho artículo 199 en su punto 1 indica que la notificación será personal tal y como recoge la Ley 39/2015 de octubre artículos 41 a 44, ambos inclusive, bien sea por correo ordinario o mediante notificación electrónica, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203 de la Ley Hipotecaria. El punto 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que es el que recoge este supuesto al aportarse una representación gráfica alternativa, indica en el punto 1 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 afectadas.” Y recoge que “El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados”. En este supuesto el Registrador en la nota de calificación, objeto de este recurso, no deniega la incorporación de la representación gráfica alternativa aportada por tener dudas de identidad, por invadir fincas colindantes o dominio público, recogidos en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, tan solo aduce como motivo de suspensión la falta de consentimiento expreso de los titulares colindantes en un supuesto que como he indicado no tiene ningún otro fundamento jurídico. Por su parte el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria establece “...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 10 0/0 de la cabida inscrita...” El artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria establece que deberán ser notificados los titulares catastrales colindantes. - En la nota de calificación efectuada por el Sr. Registrador, se hace constar que fueron notificados los titulares colindantes y no indica que hubieran presentado alegación alguna. Dado que la representación gráfica de la finca agrupada no coincide con otra base grafica inscrita, o con el dominio público, o exista la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, y no supera el 10% de la cabida inscrita, ya que es totalmente coincidente con la superficie inscrita de las dos fincas que se agrupan, el artículo 9 b) LH indica que 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 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Resoluciones DGRN de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, ha establecido que “...por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en 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.

Quinto. Entiendo que el Sr. Registrador no ha motivado ni justificado suficientemente la suspensión de la inscripción, basándose en criterios objetivos y razonados, dado que en virtud del citado art. 199.1 LH (sic) la mera oposición, no determina la denegación de la inscripción, en este supuesto ni siquiera hay oposición por los titulares colindantes tanto catastrales como registrales, según la propia nota de calificación. Como señala la Resolución DGRN 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”.—El TS entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado -interesado en la inscripción- puede conocer si el órgano administrativo -Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles- sirve

con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Ss TS 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio 1997). En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es cómo puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonarían a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Ss. TS de 14 noviembre 1986, 4 noviembre 1988 y 20 de enero de 1998, así como la S TC n.º 36/1982, de 16 de junio).

Sexto. Establece el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria que “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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales...” Es doctrina reiterada de la DGRN 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). 1. En el presente caso, la finca que se pretende agrupar, no coincide con otra base gráfica inscrita, ni con el dominio público, y no ha habido oposición por parte de los titulares colindantes, tanto catastrales como registrales.

Séptimo. En el presente caso el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el Catastro de la finca es uno de los procedimientos para la concordancia del registro con realidad regulados en la reforma operada por la Ley 137/2015 [sic], de 24 de junio. La nueva regulación 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 citada 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, en este supuesto no existe oposición alguna, 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, 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”. En este supuesto, además, reitero que no ha habido oposición alguna.

Octavo. Finalmente entiendo que este supuesto de agrupación y declaración de obra nueva, a tenor del fundamento jurídico expresado en nota de calificación desfavorable citada y de los fundamentos anteriormente expuestos por mí, reúne todos los requisitos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad, al no darse ninguno de los casos contemplados por la Ley Hipotecaria para sus denegación.

Fundamentos de Derecho.

– Artículos 9, 10, 199 de la Ley Hipotecaria y 40 a 44 de la Ley 39/2015 de octubre.

- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de junio de 2019 y 29 de septiembre de 2021.
- Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de marzo, diecisiete de abril y 21 de abril de 2023.

El motivo de suspensión “consentimiento expreso de los titulares colindantes” para la inscripción del documento referenciado no tiene correspondencia con los fundamentos jurídicos expuestos ya que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria no lo recoge y no se manifiesta ningún otro defecto que pudiera ser motivo de suspensión o denegación, como los reflejados en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 25 de mayo de 2023, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una agrupación y declaración de obra nueva, previa tramitación de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica solicitada de la finca resultante de la agrupación de las registrales 18.926 y 19.036. Una vez tramitado el expediente, el registrador suspende la inscripción solicitada puesto que entiende «afectadas las parcelas colindantes» exigiendo el «expreso consentimiento» de los titulares colindantes debidamente identificados.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del citado 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.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse 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.

4. En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica y, tramitado el expediente, no se presenta escrito de oposición alguno por los titulares colindantes debidamente notificados. Sin embargo, el registrador, fundamentando su decisión en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción solicitada al faltar su expreso consentimiento.

En el informe en defensa de su calificación, añade el registrador hechos no contenidos en la propia calificación recurrida, como la posible invasión del dominio público, concretamente un «camino», extremo éste que no puede ser tenido en consideración por este Centro Directivo a la hora de emitir la presente resolución (véase artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

5. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, la calificación recurrida debe ser revocada en los términos que ha sido emitida, ya que, como expone el propio recurrente, se fundamenta en la exigencia para inscribir la agrupación y su representación gráfica de un expreso consentimiento de los titulares colindantes que no encuentra acomodo legal en los preceptos invocados.

Por tanto, si el registrador quisiera fundamentar su calificación en la posible invasión del dominio público o de las titularidades colindantes, deberá adecuarse a la vigente normativa y a la doctrina que, sobre este extremo, ha emitido esta Dirección General.

6. 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».

Pero la participación se canaliza a través de la notificación a los colindantes, que pueden oponerse si hay causa justificada, pero no significa que sea preceptiva su consentimiento siempre y en todo caso para inscribir representaciones gráficas en operaciones de modificación hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada en los términos que ha sido redactada, conforme resulta de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 7 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.