

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6326 *Resolución de 24 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Arévalo, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. J. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arévalo, don Carlos Amérigo Alonso, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 22 de septiembre de 2017, con firma legitimada notarialmente, por don J. J. V., como dueño de la finca registral número 8.187 del término de Fontiveros, se solicitó que se completase la descripción de la misma con los linderos y extensión superficial resultante de certificación catastral, con incorporación de la misma, de la que resultaba que la superficie de dicha finca según Catastro es de 23.653 metros cuadrados. La finca figura inscrita en el Registro con una superficie de 1 hectárea, 96 áreas y 50 centiáreas.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Arévalo, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Referencia/s catastral/es: 05074A005050430000TA Descripción registral: Prado en término de Fontiveros, al sitio de (...) Linda: Norte, L. M. L.; Sur, Camino (...); Este, A. R. N.; Oeste, C. M. M. y J. G. L. Tiene una extensión superficial de una hectárea, noventa y seis áreas y cincuenta centiáreas. Mediante la citada instancia solicitan, al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la complementación de la descripción literaria de la citada finca y la rectificación de los errores existentes en su descripción registral, con la pretensión de rectificar de rectificar la descripción de la finca: «Tierra en término de Fontiveros, al sitio (...) Parcela 5043 polígono 5. Labor o labradío seco. Tiene una extensión superficial de dos hectáreas, treinta y tres áreas y sesenta centiáreas. Linda: Norte, parcela 5039 polígono 5 con referencia catastral 05074A005050390000TW; Sur, Camino (...) parcela 9002 polígono 5 con referencia catastral 05074A005090020000TM; Este, parcela 328 polígono 5 con referencia catastral 05074A005003280000TO; Oeste, parcela 326 polígono 5 con referencia catastral 05074A005003260000TF; parcela 5040 polígono 5 con referencia catastral 05074A005050400000TU; parcela 5042 polígono 5 con referencia catastral 05074A005050420000TW; parcela 5041 polígono 5 con referencia catastral 05074A005050410000TH. Con esta fecha y en base al título presentado el día veintinueve de Septiembre del año dos mil diecisiete, bajo el asiento 814 del Diario 136, extendiendo la presente diligencia para hacer constar la denegación para la incorporación al folio real correspondiente a la finca con Código registral único 05002001052342 de la representación gráfica georreferenciada de la misma, finalizado el procedimiento en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Habiéndose practicado en la tramitación del expediente las notificaciones a los titulares de las fincas colindantes en los términos previstos en el artículo 199 LH se presentó escrito firmado por don J. J. M. G., titular de la finca registral 1333 de Fontiveros, que se corresponde con la parcela

catastral 05074A005050390000TW, que linda con la finca objeto del presente expediente. Afirma en sus alegaciones don J. J. M. G. que se opone a la inscripción de las modificaciones solicitadas sobre la finca registral 8.187 de Fontiveros, tanto en lo relativo a la rectificación de cabida, como a la inscripción de la representación gráfica o su lista de coordenadas. Afirma el alegante que la parcela catastral 5039 del polígono 5 de su propiedad tiene salida al camino catastrado como 9002 a través de las parcelas 5041 y 5042 del polígono 5. Afirma, por tanto, que la parcela catastral 5039 es colindante con la parcela 5041. Manifiesta que la parcela 5041 no tiene la forma triangular que resulta de la cartografía catastral cuyo acceso al Registro de la Propiedad se solicita, sino que tiene forma rectangular de modo que la parcela 5039 lindaría con la parcela 5041. La inscripción de la representación gráfica solicitada implicaría, a juicio de alegante, por un lado la apropiación por parte del promotor del expediente de un terreno que pertenece a la finca 5041 y, por otro, implicaría negar al alegante la colindancia con la parcela 5041 y, por tanto, la posibilidad de hacer uso de una zona de paso que le permite (siempre de acuerdo con sus manifestaciones) tener salida al camino público catastrado con el número 9002. Concluye el alegante afirmando que la finca registral 8.187, objeto de este expediente, no linda con la parcela 326 como resulta de la cartografía cuya inscripción se pretende. Consultada la ortofoto obtenida en la sede electrónica de catastro de la zona que motiva las alegaciones presentadas resulta, efectivamente, la existencia de lo que parece ser el camino a que hace referencia el alegante. Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones como la de 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017 ó 19 de octubre de 2017, entre otras, que si bien la mera oposición de un colindante, no es por sí sola motivo suficiente para la denegación de la inscripción de la representación gráfica y rectificación de cabidas solicitada, sí deben ser valorados por el registrador los motivos del alegante. Procede, según las resoluciones citadas, la denegación de la inscripción cuando, a la luz de las manifestaciones del alegante, resulte posible o, cuando menos, no incontrovertida, la invasión de la finca propiedad de un colindante o pudiera afectarse a los derechos de terceros. En el presente caso concurren las circunstancias exigidas por la jurisprudencia citada para la denegación de la inscripción de la representación gráfica por ser controvertido que su incorporación al historial registral implicara la apropiación sin título de un terreno perteneciente al propietario colindante y por ser igualmente posible que implicara la negación de salida a la vía pública por el lindero sur al alegante. En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de la Dirección General de los registros y del Notariado sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (como las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) La registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la agrupación de las superficies registrales afectadas; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca. Se deniega, por tanto, la inscripción del exceso de cabida solicitado y de la representación gráfica catastral, sin que ello implique, en modo alguno, valoración por parte del registrador de la veracidad de las manifestaciones realizadas por el alegante. Los escasos medios de prueba de que el legislador dota al registrador en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que regula el procedimiento que se tramita no

permiten la práctica de las pruebas periciales necesarias que pudieran permitir conocer la existencia o inexistencia del camino cuya propiedad reclama el alegante y cuya superficie podría, en parte, justificar la diferencia existente entre las medidas registrales y catastral de la finca. El procedimiento regulado en el artículo 199 LH no es un procedimiento contencioso válido para solventar las posibles controversias entre colindantes relativas al deslinde de sus fincas. Queda, por ello, a salvo la posibilidad de tramitar el procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria para solventar las desavenencias existentes entre los titulares colindantes así como la posibilidad de que se dirima la controversia en el procedimiento judicial correspondiente. El asiento de presentación será objeto de la prórroga a que se refiere el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del documento a los efectos oportunos. Este acuerdo de calificación (...) Arévalo, 21 de diciembre de 2017. El Registrador (firma ilegible), Fdo. Carlos Américo Alonso».

III

Contra la anterior de la nota de calificación, don J. J. V. interpuso recurso el día 30 de enero de 2018 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primero.—Que el presente procedimiento se inició mediante instancia de esta parte fechada el 05/01/2017 compuesta de ocho páginas numeradas y siete documentos (...) La cuestión planteada era de orden físico (acceso al Registro de cabida y descripción gráfica) de la finca registral numero 8187 (Código de la Finca Registral 05002000346228) y respetando los linderos tal y como constan el en Registro (incluida la referencia completa a la lista de parcelas colindantes al oeste n.º 326, 5040, 5042 y 5041). Segundo.—Que ante la denegación de nota de calificación expresa a esa primera solicitud, se formuló por esta parte una reiteración de la solicitud anterior mediante instancia fechada el 22/09/2017 compuesta de cuatro páginas numeradas y cuatro documentos, cuyo original integro solicitamos asimismo sea en su momento objeto de remisión a la Dirección General para ante la que este recurso se presenta. La cuestión planteada seguía siendo de orden físico (acceso al Registro de cabida y descripción gráfica) de la finca registral numero 8187 (Código de la Finca Registral 05002000346228) y respetando los linderos tal y como constan el en Registro (incluida la referencia completa a la lista de parcelas colindantes al oeste n.º 326, 5040, 5042 y 5041). Tercero.—Que en el trámite de audiencia, el colindante al Norte y propietario de la parcela 5039 del polígono 5 (finca registral n.º 1333), aportó una instancia manuscrita en dos hojas por una sola cara y de la que no consta documentación adjunta, y en la que se descuelga, completamente al margen de lo que es objeto de este procedimiento: Con una cuestión jurídica con alegaciones sobre un «derecho de paso»: que además de existir, y en cuanto que derecho limitativo del dominio pero no expropiatorio del mismo, no se vería interferido en modo alguno por la cuestión física planteada respecto del dominio del que en tal caso sería predio sirviente. Y con una absoluta falta de respeto a los linderos de mi finca tal y como constan y han constado siempre en el Registro de la finca registral número 8187 y parcela catastral 5043 (Código de la Finca Registral 05002000346228) y respetando los linderos tal y como constan el en Registro (incluida la referencia completa a la lista de parcelas colindantes al oeste n.º 326, 5040, 5042 y 5041) llegando a alegar que: «la parcela 5043 nunca ha sido lindera con la 326, como pretende registrar -sic-». Cuarto.—Que ante lo anterior, se resuelve en el sentido del documento que se acompaña (...) por el Sr. Registrador a quien asimismo tengo el honor de dirigirme: - atribuyendo a la finca registral 8187 (parcela 5043) una superficie que se aproxima más a la que esta parte interesaba que la anteriormente consignada en el Registro; pero al mismo tiempo - declarando denegar la incorporación solicitada por esta parte al folio real correspondiente a la finca con Código registral único 05002000346228 -finca registral n.º 8187 y parcela 5043- 1. con referencia indebida a un desconocido número de código registral único que no se corresponde con el de mi finca según consta en el encabezamiento de la misma nota de calificación 05002001052342; 2. y con fundamento

inaceptable en una oposición de un colindante que está fuera del objeto de este procedimiento, que no se ve afectado por el mismo, y que con su oposición pretende ni más ni menos que una alteración de los linderos de mi finca tal y como han constado siempre en el Registro (lo cual, con la denegación que en base a sus peregrinas razones se ha operado por la nota de calificación recurrida, viene a recibir de modo inadmisibile en Derecho una indebida carta de naturaleza). Fundamentos de Derecho Primero.—Que en cuanto legitimación, competencia, plazo y procedimiento, son de aplicación los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Que en atención y máximo respeto al Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad de Arévalo, hemos optado por la presentación ante el Registro de su digno cargo con posibilidad de que a la vista de lo expuesto pudiera reconsiderar la nota de calificación en sentido estimatorio de la incorporación al folio real de la representación gráfica solicitada, y de confirmación de la superficie de la finca registral 8187 (parcela 5043) [dos hectáreas, treinta y tres áreas y sesenta centiáreas] que aparece en su nota de calificación. Segundo.—Que en cuanto al fondo de lo solicitado por esta parte y que reiteramos por medio de este recurso con referencia a la nota de calificación (...) que viene de algún modo a denegarlo, es de aplicación el artículo 119.1 de la misma Ley Hipotecaria en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2015: «1. 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 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. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9... [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...» Y el artículo 9.b).1 de la Ley Hipotecaria (asimismo en su nueva redacción): «b) 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. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa

afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. 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. Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación. A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, 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...» Y asimismo la doctrina de la propia Dirección General tan oportunamente invocada como desafortunadamente aplicada en sentido contrario al de los hechos del caso presente, por cuanto en cuanto a la corrección de la cabida hemos dejado acreditado cumplidamente la concurrencia en el Registro de un evidente error En la conversión a sistema métrico decimal de la superficie de la finca inicialmente fijada con arreglo a la unidad tradicional de medida de los «estadales». La combinación de las disposiciones anteriores y de las generales de la Ley Hipotecaria y del Código Civil, dejan sin fundamento la denegación que parece operar la nota de calificación (...) recurrida: - dando fatal carta de naturaleza a una pretensión carente de cualquier fundamento de modificación de los linderos registrales alegada de forma claramente impertinente por el colindante impugnante; - dando carta de naturaleza a una pretensión carente asimismo de cualquier fundamento de confundir el plano físico de la descripción gráfica con el plano jurídico de la limitación del uso del dominio de la finca de esta parte cuya configuración precisamente se está tratando de impedir (la limitación del dominio que entrañaría una servidumbre, es sencillamente incompatible con la exclusión del dominio que por medio de una «corrección» de sus linderos «contra tabulas» se ha hecho prevalecer de forma inaceptable en la nota de calificación recurrida [...]); - Y dando lugar a una confusión causante de indefensión a esta parte cuando la denegación de la incorporación al folio de la descripción gráfica se dice hacer en base a una carencia de soporte técnico que el Catastro sí que proporciona tal y como hemos aportado, y con referencia a un Código registral único 05002001052342 -¿?- que desconocemos de donde sale ni a que se refiere por cuanto difiere del que en el encabezamiento de la nota de calificación recurrida (...) se asigna a la finca propiedad de esta parte (Código de la Finca Registral 05002000346228 -finca 8187-»).

IV

El registrador de la Propiedad de Arévalo emitió informe, reconociendo el error material advertido por el recurrente al expresar en la calificación el Código Registral Único de la finca, y ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre de 2016 y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador suspende la inscripción, en síntesis, a la vista de la oposición del titular registral de una finca colindante, «por ser controvertido que su incorporación al historial registral implicara la apropiación sin título de un terreno perteneciente al propietario colindante y por ser igualmente posible que implicara la negación de salida a la vía pública por el lindero sur al alegante».

El recurrente alega que la oposición del colindante no está fundamentada, y que si bien reconoce la existencia de un derecho de paso, ello no conlleva que no pueda inscribirse la representación gráfica del predio sirviente y que estimar las alegaciones supondría alterar los linderos que siempre han constado en la descripción registral de su finca.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto dispone 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 la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

3. 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.

4. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

5. 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 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 sobre la existencia de un derecho de paso cuyo ejercicio pudiera verse impedido por la inscripción de la representación gráfica, pero sin aportar documentación alguna que acredite tales manifestaciones.

A la vista de dicho escrito el registrador concluye que «consultada la ortofoto obtenida en la sede electrónica de catastro de la zona que motiva las alegaciones presentadas resulta, efectivamente, la existencia de lo que parece ser el camino a que hace referencia el alegante» y que es «controvertido que su incorporación al historial registral implicara la apropiación sin título de un terreno perteneciente al propietario colindante y por ser igualmente posible que implicara la negación de salida a la vía pública por el lindero sur al alegante». Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación del registrador se fundamenta en la presunta existencia de un derecho que puede verse perjudicado, pero tal derecho no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad mediante la titulación oportuna y ni siquiera consta documentado en el expediente; derecho que por otra parte no tiene por qué ser incompatible con la inscripción de la representación gráfica.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es

extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.