

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7109 *Resolución de 11 de mayo 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 Eivissa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una segregación y de su correspondiente representación gráfica georreferenciada.*

En el recurso interpuesto por don A. S. B., en nombre y representación de la mercantil «Fiesta Hotels & Resorts, S.L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, por la que se suspende la inscripción de una segregación y de su correspondiente representación gráfica georreferenciada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Eivissa, don Juan Acero Simón, el día 2 de octubre de 2017, con el número 2.359 de protocolo, por la entidad «Fiesta Hotels & Resorts, S.L.», como dueña de la finca registral número 654 de Sant Josep de Sa Talaia, procedió a la segregación de una porción de 1.610 metros cuadrados, aportando representación gráfica alternativa de la finca segregada y de la finca resto. Dicha finca consta en el Registro con una superficie de 95.854,50 metros cuadrados, expresando el título que la cabida real de la finca es de 79.623 metros cuadrados y resultando del certificado municipal de innecesariedad y del informe técnico incorporado que la finca tiene una superficie, según medición, de 91.531 metros cuadrados, sin deducciones por expropiaciones de la autovía del aeropuerto ni caminos municipales y que en la actualidad es de 79.623 metros cuadrados y se halla dividida en dos suertes.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Una vez practicadas las oportunas notificaciones a los titulares de las fincas colindantes en la forma que consta en el expediente, en fecha 22 de diciembre de 2017, se ha recibido la alegación siguiente: La entidad “M&M Dream Invest S.L.”, con CIF (...), a través de su representante doña I. S. E., Abogada, con DNI (...), manifiesta que de la mera comparación entre la información obtenida en el enlace notificado y la información catastral obtenida de la finca de la entidad “M&M Dream Invest S.L.”, se deduce claramente que la modificación pretendida por Fiesta Hotels perturba los linderos entre las dos fincas, por lo que formula oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca segregada. Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos: 1. Copia de la notificación del inicio del expediente en el que consta enlace a efectos de consular la representación gráfica cuya inscripción se solicitó <https://geoportal.registradores.org/geoportal/index.htm1?idvisor=2&idTramitePresentacion=ID0701020000198>. 2. Consulta descriptiva y gráfica de la parcela catastral de la parcela colindante propiedad de “M&M Dream Invest S.L.” –referencia catastral 1660950CD6016S0001ZZ–. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículo 9.b, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria. Primero. De las alegaciones formuladas por la entidad “M&M Dream Invest S.L.”, se desprende una posible invasión de parte de su finca en parte por la finca a segregar en este

expediente, procedente de la finca registral 654 de Sant Josep de Sa Talaia, hecho que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el promovente. Por ello el Registrador, tras la valoración de tal supuesto –posible invasión de finca colindante–, puede rechazar la inscripción. Ante esta negativa, el promovente del procedimiento puede instar el procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria o bien que los interesados presten su consentimiento a la rectificación solicitada por comparecencia ante el propio registrador. Segundo. Para la inscripción de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación de finca, resulta imprescindible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca resultante, por lo que procede también rechazar la inscripción de la segregación realizada. Por ello, queda suspendida la inscripción de la identificación gráfica por posible invasión, y como consecuencia la inscripción de la segregación, en los términos expresados. Contra esta calificación (...) Eivissa, a diez de enero del año dos mil dieciocho (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del Registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. S. B., en nombre y representación de la mercantil «Fiesta Hotels & Resorts, S.L.», interpuso recurso el día 14 de febrero de 2018 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «1. (...) 3. (...) se interpone el presente recurso frente a la calificación negativa del Registrador de la Propiedad, toda vez que, de acuerdo con la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, de la DGRN y de la Dirección General del Catastro y de los Registros de la Propiedad, la escritura de segregación objeto de inscripción contiene todos los requisitos exigidos de acuerdo con la doctrina de la Dirección General para que pueda acceder al registro (...) Motivos: Primero. Coincidencia con la realidad física y urbanística de la finca resultante de la segregación: Su naturaleza, superficie y límites se encuentran en el planeamiento municipal y en la medición topográfica realizada para identificar los linderos del solar urbano. 7. En cuanto a esta finca de naturaleza urbana resultante de la segregación, existe una coordinación entre la realidad física y la jurídica derivada del planeamiento del municipio de San José y de los límites reales con la parcela con referencia catastral 1660950CD6016S0001ZZ, propiedad de la entidad oponente “M&M Deam Invest, S.L.”. 8. Según las NNSS del Ayuntamiento de San José, municipio en el que se encuentra la finca resultante de la segregación, aprobadas definitivamente el 22 de abril de 1986 y publicadas en el BOIB número 182, del 31 de diciembre de 2003, según se desprende del informe técnico incorporado al certificado de innecesariedad de licencia de segregación, emitido por la Arquitecta Técnica municipal el 31 de agosto de 2017, unido a la escritura, la parcela de 1.610 m² se ubica en suelo urbano con la calificación de MC1, lindando, al este, con un camino municipal y a continuación con SAU, suelo apto para urbanizar, sector 1.18, y al sur, con parte de la finca matriz, que se encuentra en terreno con la calificación de suelo rústico, por lo que dada la realidad física de las parcelas (matriz y segregada, se entiende), que se encuentran separadas físicamente por un camino, al este, incluido en el catálogo municipal de caminos, y por la diferente calificación urbanística, resulta innecesaria licencia de segregación. 9. Los vértices delimitadores de la porción urbana de la finca conocida como (...) se corresponden a la parcela del Catastro de urbana con referencia catastral 1660924CD6015N0001YL, y por lo que respecta al límite oeste de la parcela segregada según el informe –certificado número 2-674, suscrito por D. J. T. T., colegiado número (...) del ilustre Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Baleares –(...)-, coincide con el parámetro vertical exterior de la pared de fábrica de mampostería existente que la separa de la parcela colindante por ese viento, quedando este muro dentro de la parcela colindante de referencia 1660950CD6016S0001ZZ, propiedad de “M&M Dream Invest. S.L.”, y por lo tanto la identificación gráfica propuesta por “Fiesta Hotels & Resorts, S.L.”, no perturba ni

modifica los límites reales de ninguna de las parcelas, no existiendo ningún otro mojón, hito, marca, poste, estaca, hierro ni marca física de cualquier otra índole que dé lugar a contemplar que el linde no es otro que el referido muro de mampostería, no existiendo ningún conflicto en cuanto al derecho de propiedad. Segundo. Oposición no fundamentada de un colindante carente de justificación jurídica. 10. Se desconocen los documentos aportados en los que el oponente basa su derecho, ya que el sr. Registrador no los enumera ni los cita, por lo que se debiera entender que debe haber aportado un mejor título que “Fiesta Hotels & Resorts, S.L.”, para que quede suspendida la inscripción de la identificación gráfica por posible invasión, y como consecuencia, la inscripción de la segregación. 11. Dicha suspensión, sin que el colindante que se ha opuesto goce de mejor título, habiéndose opuesto sin acreditar los hechos que alega, sin aportar una representación gráfica georreferenciada alternativa, ni acreditar la existencia de un expediente rectificativo en el Catastro, ni en el Registro, en suma, sin fijar los términos de la discrepancia, carece de cualquier justificación jurídica. 12. No es cierto que la base gráfica que se pretende inscribir abarque una franja de terreno perteneciente al oponente, entendiendo esta parte que está utilizando por de “M&M Dream Invest, S.L.”, el procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria para finalidades distintas de las previstas, ya que la discrepancia de la planimetría real con la catastral, en este punto errónea, está basada en fotos aéreas y no en un levantamiento topográfico con los límites reales de las parcelas a las que nos referimos, por lo que seguiría existiendo a pesar de cualquier corrección del Catastro una diferencia en cuanto a la superficie de la finca de la entidad oponente según su título (...) 13. Tras la medición topográfica para identificar los linderos del solar urbano de “Fiesta Hotels & Resorts, S.L.”, ni en ningún momento, la topografía realizada de la parcela segregada invade la parcela colindante, que carece de salida a cualquier camino y de cualquier tipo de utilidad urbanística o edificatoria según las NNSS citadas, por lo que la oposición a la inscripción, sin justificación jurídica que la sustente, sin existir ningún conflicto en cuanto al derecho de propiedad, parece que tiene por objeto forzar algún tipo de negociación para obtener rendimiento o compensación, ajena por completo a la finalidad de este procedimiento de tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes. 14. Como interpreta al Resolución de la DGRN de 12 de febrero de 2016, al permitir la intervención de los titulares de las fincas colindantes, la finalidad del procedimiento del artículo 199 es la tutela de los derechos de los colindantes, siempre que se vean afectados por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece absolutamente de sentido la calificación registral suspendiendo la inscripción de la representación gráfica de la finca segregada, cuando no resulta afectado el colindante en cuanto a la superficie de su finca. 15. De ahí que del propio tenor del artículo 9 de la LH, se deduzca la posibilidad de inscripción de la representación gráfica sin la tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Esta interpretación también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015. Tercero. Extralimitación de las funciones del Registrador para rechazar la inscripción de la representación gráfica de la finca segregada. 16. En la calificación suspensiva de la inscripción segregación de la finca número 654, el Registrador se está extralimitando en sus funciones, entendido en estrictos términos de defensa, ya que a juicio de “Fiesta Hotels & Resorts, S.L.”, su resolución no está motivada ni fundada en criterios objetivos y razonados por lo que contraviene lo establecido por la Dirección General de Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado, que han aprobado una Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, en la que en el artículo octavo se parte de la premisa de que el Registrador debe utilizar la descripción catastral vigente para inscribir la representación geográfica de la finca, que es lo que se pretende única y simplemente, ya que se dan todos los requisitos establecidos en la Ley,

abundando en el hecho que la descripción catastral y la superficie que consta en el título del oponente determinan la improcedencia de su oposición».

IV

El Registrador de la Propiedad de Eivissa número 2 emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2012, 14 de enero de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero, 21 y 22 de abril, 7 y 8 de julio, 2 de septiembre y 10 y 24 de octubre de 2016, 7 y 13 de septiembre de 2017 y 10 de abril de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de segregación con la correspondiente representación gráfica, que es alternativa a la catastral. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción a la vista de las alegaciones formuladas por un colindante catastral de las que se desprende una posible invasión parcial, evidenciando a su juicio que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por la promovente.

El recurrente alega, en síntesis, que los vértices delimitadores de la porción segregada se corresponden con los de la parcela catastral 1660924CD6015N0001YL, que el límite oeste (que corresponde con la parcela catastrada a favor del que formuló alegaciones) coincide con el parámetro (sic) vertical exterior de la pared de fábrica de mampostería existente que la separa de la parcela colindante por ese viento, que la oposición carece de fundamentación jurídica y no se basa en documentación o título, no aporta una representación gráfica alternativa y ni siquiera fija los términos de la discrepancia entre la representación gráfica de la porción segregada y la parcela catastral presuntamente invadida.

Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente las siguientes:

– La registral 654 del término de Sant Josep de Sa Talaia se describe como: «Rústica. Finca llamada “(...)”, compuesta de tierra con árboles y casa (...)», de 9 hectáreas, 58 áreas, 54 centiáreas y 50 decímetros cuadrados, según nota marginal en la que se describe un resto tras segregación.

– En el título se afirma que a la finca registral le corresponden las referencias catastrales 1660922CD6016S0001AZ y 1660924CD6015N0001YL.

– Se manifiesta que la cabida real de la finca es de 79.623 metros cuadrados. Resulta del certificado municipal de innecesariedad y del informe técnico incorporado que la finca tiene una superficie, según medición, de 91.531 metros cuadrados, sin deducciones por expropiaciones de la autovía del aeropuerto ni caminos municipales y que en la actualidad es de 79.623 metros cuadrados y se halla dividida en dos suertes.

– Tras la segregación efectuada, consistente en una finca con una cabida de 1.610 metros cuadrados, la finca resto queda con una cabida, según certificado técnico y planos georreferenciados, de 78.013 metros cuadrados.

2. Se plantea de nuevo ante este centro directivo el régimen jurídico aplicable a las segregaciones en relación a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes de tal operación, tanto segregada como resto.

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.

3. En cuanto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En este sentido la Resolución de 17 de noviembre de 2015 contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10% de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: «este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé 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”. Este concreto supuesto tampoco está dotado de tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, “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”».

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

4. En el caso de este expediente, aportada representación gráfica alternativa excluyendo de la misma determinadas porciones de terreno que han sido objeto de expropiación, cabe recordar la doctrina ya establecido por este centro directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 o 7 de septiembre de 2017, conforme a la cual, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el

artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 y del artículo 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

En cuanto al resto de la finca, respecto a la expropiación no inscrita debe recordarse la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2016 en la que se indicó lo siguiente: «En el presente caso, nos encontramos ante un supuesto de negocio jurídico celebrado sobre el resto de una finca resultante tras una expropiación. Este centro directivo viene considerando que para poder inscribir la expropiación parcial de una finca es preciso individualizar la porción sobre la que recae (Resolución de 8 de octubre de 2012). Ahora bien, como también ha afirmado esta Dirección General, para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013)», por ello, concluye esta Resolución que, aplicando la doctrina antes indicada sobre el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, es posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción. Y ello sin perjuicio de que tal representación gráfica del resto de la finca sea exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo. No obstante lo expuesto, este extremo no ha sido advertido por el registrador en su calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), por lo que el contenido de la presente Resolución se limitará al defecto señalado por el Registrador y que fue motivo de recurso.

5. En consecuencia, expuesto el carácter preceptivo de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca en los casos de segregación y la necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria cuando la representación gráfica aportada no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral, es preciso entrar a valorar si la oposición de un colindante catastral, alegando una posible invasión parcial de su parcela, sin aportar un elemento probatorio en el que sustentar dicha afirmación, es suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca.

El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

6. 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 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, 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.

7. 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 posible invasión de una parcela catastral según el contraste que resulta de la certificación

catastral descriptiva y gráfica de ésta y del enlace notificado que conduce al geoportal del Colegio de Registradores.

A la vista de dicho escrito el Registrador concluye que «de las alegaciones formuladas por la entidad “M&M Dream Invest S.L.”, se desprende una posible invasión de parte de su finca en parte por la finca a segregar en este expediente, procedente de la finca registral 654 de Sant Josep de Sa Talaia, hecho que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por la promovente. Por ello el Registrador, tras la valoración de tal supuesto –posible invasión de finca colindante–, puede rechazar la inscripción. Ante esta negativa, el promovente del procedimiento puede instar el procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria o bien que los interesados presten su consentimiento a la rectificación solicitada por comparecencia ante el propio Registrador». Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación del Registrador se fundamenta en la presunta invasión de una finca colindante como consecuencia de la inscripción de la representación gráfica de la finca segregada, sin identificar la concreta finca registral presuntamente afectada por la pretendida inscripción de representación gráfica, ni motivar adecuadamente cuáles son las dudas de identidad que impedirían la inscripción de dicha representación gráfica georreferenciada de la finca (cfr. Resoluciones de 13 de septiembre de 2017 y 10 de abril de 2018).

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 colindante catastral debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa de la porción segregada. 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, 11 de mayo de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.