

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9487** *Resolución de 5 de junio de 2019, 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 Felanitx n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don C. P. M., abogado, en nombre y representación de don P. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Felanitx número 2, don Álvaro Lázaro Martínez, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de fincas.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 9 de octubre de 2017 ante el notario de Palma de Mallorca, don Carlos Jiménez Gallego, con el número 4.360 de protocolo, los titulares de las fincas registrales números 2.206 y 7.835 del término de Ses Salines rectificaron su descripción y las agruparon para formar una nueva. Se acompañaban sendas actas autorizadas por el mismo notario en fecha 19 de junio de 2017, con los números 2.751 y 2.752 de protocolo, en las que se concluía expediente para la rectificación de superficie de las fincas que se agrupaban.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Felanitx número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Álvaro Lázaro Martínez, registrador de la Propiedad del Registro de Felanitx-2

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado nuevamente en este Registro bajo el asiento 3287 del diario 68, escritura otorgada el nueve de octubre de dos mil diecisiete ante el Notario de Palma, Carlos Jiménez Gallego, número 4360 de protocolo, en unión, de las actas relativas al expediente de rectificación de superficie inscrita autorizadas por el mismo fedatario el 19/06/2017, 2751 y 2752 de protocolo, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y tras examinar el contenido de los asientos del Registro, se suspende la inscripción de la agrupación solicitada, por cuanto en el transcurso del procedimiento que regula el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado con fecha 07/02/2018 y finalizado el 24/04/2018, para la previa inscripción de la base gráfica alternativa presentada, cuya inscripción se –solicita expresamente previa tramitación del expediente regulado en dicho Artículo, con fecha 22/03/2018, se recibió escrito suscrito por J. V. B., en calidad de colindante registral/catastral, en el que se opuso a la inscripción de la base gráfica que se pretende inscribir, tal y como se indica en los Trámites del procedimiento que más adelante se transcriben.

Se hace constar expresamente que en las actas relativas a los expedientes de rectificación de superficie inscrita, autorizadas por el mismo fedatario el 19/06/2017, 2751 y 2752 de protocolo, antes indicadas, iniciados dichos expedientes, mediante dos actas autorizadas el 10/04/2017, por el mismo fedatario señor Jiménez, 1583 y 1584 de protocolo, se manifiesta que transcurrido el plazo para realizar alegaciones no se ha formalizado alegación alguna, figurando entre los notificados el nombrado don J. V. B., si bien, las bases gráficas que se pretendían inscribir en cada una de las fincas agrupadas

en virtud de dichas actas de rectificación, difieren en diez metros cuadrados respecto de la base gráfica presentada para la inscripción de la agrupación, por lo que no se trata de la misma base gráfica que ha sido objeto del Expediente del 199 de la Ley Hipotecaria, en relación al cual consta la oposición.

El/Los asientos queda/n bajo la salvaguardia de los Tribunales, con los efectos derivados de los principios hipotecarios.

Dicha calificación negativa se basa en el precedente hecho y el siguiente Fundamento de Derecho:

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, que literalmente dice: "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."

Acuerdo:

En vista del citado hecho y fundamento de derecho se suspende la inscripción del precedente título.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo señalado en el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Y para que conste, expido la presente en Felanitx, once de febrero de dos mil diecinueve (firma ilegible).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don C. P. M., abogado, en nombre y representación de don P. A., interpuso recurso el día 6 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.—Mi patrocinado adquirió, junto a otros tres miembros de su familia, una vivienda unifamiliar aislada sita el término municipal de Ses Salines cuya superficie registral de la parcela asciende a 16.654 m<sup>2</sup>, si bien la superficie catastral asciende a 19.279 m<sup>2</sup>, según escritura de compraventa de fecha 3 de Julio de 2015 otorgada ante el notario de Palma, D. Carlos Jiménez Gallego, nr 2.878 de protocolo.

Consta inscrita en el registro de la propiedad de Felanitx 2, al tomo 4967, libro 192 de Ses Salines, folio 154. finca número 7.835

Referencia catastral: 07059A006004660000X0 que constituye la parcela 466 del polígono 6 (...)

Segundo.—Mi patrocinado adquirió, junto a otros tres miembros de su familia, una pieza de tierra sita en el término municipal de Ses Salines cuya superficie registral asciende a 7.103 m<sup>2</sup>, si bien la superficie catastral asciende a 5.896 m<sup>2</sup>, según escritura de compraventa de fecha 4 de Agosto 2015 otorgada ante el notario de Palma, D. Carlos Jiménez Gallego, nr 1.811 de protocolo.

Consta inscrita en el registro de la propiedad de Felanitx 2, al tomo 5052, libro 205 de Ses Salines, folio 33, finca número 2.206

Referencia catastral: 07059A006004860000XB que constituye la parcela 486 del polígono 6 (...)

Tercero.—Como consecuencia de la mayor cabida de la finca registral n.º 7835 toda vez que la misma tiene una superficie real de 19.289 m<sup>2</sup>, según plano topográfico que se

menciona y se adjunta más adelante, frente a los 16.654 m<sup>2</sup> registrados, mi representante suscribió el pasado día 10 de Abril del año 2017 ante el notario señalado anteriormente y en virtud del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, un acta de rectificación de superficie de suelo, nr 1.583 de protocolo, al objeto de hacer constar e inscribir en el registro de la propiedad la mayor cabida resultante, esto es, los 19.279 m<sup>2</sup> señalados.

El meritado notario cierra el expediente, objeto de la mayor cabida expuesta, mediante acta de conclusión de expediente de rectificación de superficie de finca inscrita de fecha 19 de Junio del año 2017, número de protocolo 2.751, en la que textualmente señala:

"– Que ha transcurrido el plazo para realizar alegaciones sin que se haya formalizado ninguna.

– Que una vez examinada toda la documentación aportada, practicadas las pruebas solicitadas y teniendo en cuenta que no se ha formalizado oposición, procede acceder a la pretensión de los promotores del expediente y en consecuencia declaro justificada la adquisición de la finca objeto de la presente tramitación con la superficie solicitada por los mismos. a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de los derechos de terceros.

– Y que, en consecuencia, en cumplimiento de lo que dispone la regla 6a del vigente artículo 203 de la Ley Hipotecaria, al que remite el artículo 201 de ésta, autorizo en fecha de hoy acta que recoge todas las diligencias practicadas y documentos aportados desde el acta de inicio del presente expediente" (...)

Cuarto.–Como consecuencia de la menor cabida de la finca registral nr 2.206, toda vez que la misma tiene una superficie real de 6.000 m<sup>2</sup>, según plano topográfico que se menciona y adjunta más adelante, frente a los 7.103 m<sup>2</sup> registrados, mi representante suscribe el pasado día 10 de Abril del año 2017 ante el notario señalado anteriormente y en virtud del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, un acta de rectificación de superficie de suelo, número 1.584 de protocolo, al objeto de hacer constar e inscribir en el registro de la propiedad la menor cabida resultante esto es de los 6.000 m<sup>2</sup> señalados.

El mentado notario cierra el expediente, objeto de la menor cabida expuesta, mediante acta de conclusión de expediente de rectificación de superficie de finca inscrita de fecha 19 de Junio del año 2017, número de protocolo 2.752, en la que textualmente señala:

"– Que ha transcurrido el plazo para realizar alegaciones sin que se haya formalizado ninguna.

– Que una vez examinada toda la documentación aportada, practicadas las pruebas solicitadas y teniendo en cuenta que no se ha formalizado oposición, procede acceder a la pretensión de los promotores del expediente y en consecuencia declaro justificada la adquisición de la finca objeto de la presente tramitación con la superficie solicitada por los mismos, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de los derechos de terceros.

– Y que, en consecuencia, en cumplimiento de lo que dispone la regla 6a del vigente artículo 203 de la Ley Hipotecaria, al que remite el artículo 201 de ésta, autorizo en fecha de hoy acta que recoge todas las diligencias practicadas y documentos aportados desde el acta de inicio del presente expediente" (...)

Quinto.–Como consecuencia de la conclusión indubitada del Notario. D. Carlos Jiménez Gallego acerca de las superficies de las fincas registrales números 7.835 y 2.206. esto es. de los 19.289 m<sup>2</sup> y 6.000 m<sup>2</sup> respectivamente, en virtud de las actas referenciadas, y toda vez que ambas son colindantes entre sí, el Sr. A., procede, junto a los miembros de su familia, a suscribir ante el susodicho notario, la escritura de agrupación de ambas para formar una única unidad registral con la inscripción de la cabida resultante, es decir, de 25.289 m<sup>2</sup>.

Recalcar que a dicha escritura de agrupación se acompañan los planos topográficos de cada una de las fincas por separado y de la finca resultante de la agrupación de los que resultan las superficies y las coordenadas georreferenciadas de los vértices de cada finca por separado y de la finca agrupada (...)

Sexto.—Con motivo del otorgamiento de esta escritura de agrupación, el Sr. A. abonó el correspondiente impuesto de actos jurídicos documentados por importe de 31.800 € (...)

Séptimo.—Dicho esto, y en relación a la calificación suspensiva sobre la inscripción de la meritada escritura de agrupación, objeto del presente recurso, mediante el escrito de alegaciones presentado por el colindante Sr. J. V. B., entendemos que dicho escrito carece de argumentos suficientes para suspender dicha inscripción por varios motivos:

1) Como ya se ha expuesto anteriormente, el Sr. V. no interpuso alegación alguna durante la tramitación de las actas de rectificación de superficie de suelo que llevó a cabo el Notario de Palma, D. Carlos Jiménez Gallego en base al artículo 201 de la Ley Hipotecaria a pesar de haber sido fehacientemente notificado por dicho fedatario público.

2) Respecto a su primer motivo de oposición sobre la finca registral 2.206, recalcar que el Sr. A. pretende la inscripción de una menor cabida y no la de una mayor cabida como argumenta en su escrito el Sr. V.: la superficie resultante, corroborada por el Notario, junto con el plano topográfico, que alega el Sr. A. asciende a 6.000 m<sup>2</sup>, y no a los 7.103 m<sup>2</sup> que señala el Sr. V. en sus alegaciones.

A mayor abundamiento y siguiendo con la alegación del Sr. V., señalar que dicha finca registral no invade el camino de acceso a la parcela 311 del polígono 6, titular catastral del Sr. V., sino que linda con el mismo. Me remito a la descripción registral de la misma.

Rústica: Pieza de tierra, secano, sita en el término de Ses Salines, denominada (...) y en el catastro (...), de cabida setenta y una áreas tres centiáreas. Linda por Norte, parcela 466 propiedad de la entidad «2006 Son Mar imán SL»; Sur, parcela 399 propiedad de F. R. B.; Este, camino; y Oeste, con parcela 311 propiedad de J. V. B.

3) Respecto a su segundo motivo de oposición sobre la finca registral 7.835, el Sr. V. únicamente menciona ser titular registral de la finca nr 487 cuya cabida asciende a 4.438 m<sup>2</sup> sin demostrar la "invasión" alegada.

Llama poderosamente la atención que entre los colindantes de dicha finca registral nr 487 no aparezca ni el Sr. A., o miembros de su familia, como tampoco la sociedad «2006 Son Marimon SL» antiguo propietario registral de la finca 7.835 (...)

El Sr. V. solamente aporta como argumentación ortofotos de la base gráfica del catastro que no desvirtúan en modo alguno la superficie catastral registrada a nombre del Sr. A. como se desprende de la consulta descriptiva y gráfica de la finca en cuestión, referencia 07059A006004660000XO de fecha 21 de Junio del 2015 y en su certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha de 7 de Abril del año 2017.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Felanitx número 2 emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 y 15 de junio de 2016, 13 de julio, 7 de septiembre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 de mayo, 12 de junio, 27 de septiembre, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de agrupación de fincas en la que, con carácter previo, se pretende la rectificación de su descripción. A

tal efecto se aportan sendas actas notariales de tramitación de expediente de rectificación de descripción de fincas de conformidad con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

El registrador, a la vista de que en la escritura de agrupación se aporta un listado de coordenadas del que resulta una diferencia de 10 metros cuadrados de superficie con la que resulta de las actas, y, solicitándose expresamente en el título, tramita el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que concluye denegando la inscripción en base a que existe oposición de un propietario colindante.

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente:

- Las fincas cuya agrupación se pretende constan en Registro con una superficie de 71 áreas y 3 centiáreas y 1 hectárea, 66 áreas y 54 centiáreas, respectivamente.
- Según resulta de los expedientes notariales tramitados, la superficie de las fincas es de 6.000 y 19.279 metros cuadrados, respectivamente. Dicha superficie resulta de informe técnico, en la primera de ellas y de Catastro, la segunda. Según Catastro, la primera de las fincas tiene una superficie de 5.896 metros cuadrados.
- En la escritura de agrupación de fincas se afirma que según informe técnico la segunda de las fincas tiene una superficie de 19.289 metros cuadrados, incorporando listado de coordenadas de la misma y de la finca resultante de la agrupación, la cual figura con una superficie de 25.289 metros cuadrados.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación cuando 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».

Como ya 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, como sucede en el presente supuesto en el que se formaliza una agrupación de fincas.

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.

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, Resolución de 5 de diciembre de 2018), 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).

Este Centro Directivo viene señalando en repetidas ocasiones, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, como medios para lograr la rectificación descriptiva de fincas, «los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de

la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el "Boletín Oficial del Estado", publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley».

3. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance.

Como se ha señalado reiteradamente, siguiendo doctrina consolidada (cfr. «Vistos»): «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la 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 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 originalmente 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 esa 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 previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa respecto de la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado.

4. En el caso de este expediente se han tramitado sendos expedientes notariales para la rectificación descriptiva de finca de conformidad con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, cuya fecha de conclusión es 19 de junio de 2017, previamente a la escritura de agrupación de fincas, de fecha 9 de octubre de 2017.

De la tramitación de dichos expedientes resulta que la finca registral 7.835 se pretende inscribir con la superficie y representación gráfica que figura en el Catastro, que son 19.279 metros cuadrados.

La finca 2.206 se describe con una superficie de 6.000 metros cuadrados, según informe técnico, constando en Catastro con una superficie de 5.896 metros cuadrados, existiendo, por tanto, una evidente identidad con la parcela catastral.

En ambos expedientes consta la notificación efectuada por el notario al colindante don J. V. B., así como el transcurso del plazo de un mes previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria sin que se formulase alegación alguna.

Sin embargo, en la escritura de agrupación de fincas (otorgada ante el mismo notario) se describe la finca registral 7.835 con una superficie de 19.289 metros cuadrados, según informe técnico adjunto, difiriendo, por tanto, en 10 metros cuadrados de la superficie que figura en las actas notariales previas. Asimismo, y a pesar de aludir a la previa anotación preventiva practicada en el curso del expediente notarial y a su

conclusión, de forma contradictoria y ciertamente incongruente, consta en el título solicitud expresa de tramitación del expediente del artículo 199 para la rectificación.

A la vista de este nuevo título y su solicitud, el registrador inicia la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199. Sin embargo, y a pesar de la contradicción del título al solicitar la tramitación de un procedimiento cuando ya se ha tramitado otro con el mismo objeto, la obvia identidad entre las descripciones y la ínfima diferencia superficial resultante del nuevo informe técnico incorporado a la escritura de agrupación, determinan que no pueda estimarse correcto este proceder, ya que las actas notariales previas, respecto de las cuales ningún defecto se alega, deberían haber causado las correspondientes inscripciones de rectificación descriptiva en los términos de las mismas y como títulos previos a la agrupación de fincas. Una vez inscritas las rectificaciones superficiales resultantes de las actas notariales bien podría haberse planteado la procedencia de inscribir una nueva representación gráfica, a la vista de una ínfima diferencia superficial y perimetral, circunstancia que podría haber dado lugar a una solicitud de aclaración al respecto, antes de volver a tramitar un nuevo expediente de rectificación, con la duplicidad de trámites y costes que ello conlleva.

En este punto debe recordarse también la doctrina de este Centro Directivo acerca de que una finca registral puede corresponderse con varias representaciones gráficas (cfr. Resoluciones de 13 y 15 de junio de 2016 y 13 de julio, 7 de septiembre y 19 de diciembre de 2017), lo que facilita notablemente la documentación e inscripción de las operaciones de agrupación de fincas.

Por otra parte, no procede pronunciarse acerca de los requisitos técnicos que debe reunir toda representación gráfica, conforme a la Resolución Conjunta de la Dirección General del Catastro y de esta Dirección General de 26 de octubre de 2015, ya que no se ha planteado tal cuestión en la nota de calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

5. Aclarada con carácter previo estas cuestiones, por lo que se refiere al defecto alegado en la nota de calificación, 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.

6. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que el registrador rechaza la inscripción por el único motivo de existir oposición de un colindante, don J. V. B.

El registrador se limita a poner de manifiesto la oposición formulada, sin ni siquiera recoger el principal motivo de oposición que efectúa el colindante y que consiste en la supuesta invasión de un camino de acceso en cuanto a la registral 2.206 y la supuesta invasión de la colindante, delimitada por muros, en cuanto a la registral 7.835.

Debe también ponerse de manifiesto que la alegación formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca registral.

Adicionalmente es destacable que en la alegación del colindante se afirma que «la lista de coordenadas de la finca registral originaria número 2.206 de Ses Salines –como componente de la agrupada– (...) debe ser denegada, toda vez que el exceso de cabida o mayor superficie gráfica que se pretende inscribir, importante 1.207 m<sup>2</sup> (...)». Por tanto, en la alegación se observa un claro error de apreciación de la rectificación superficial pretendida en cuanto a la finca 2.206 ya que, constando en Registro una superficie de 7.103 metros cuadrados y pretendiéndose la inscripción de 5.896 metros cuadrados lo que se produce es una disminución y no un exceso, lo que dificulta si cabe, aún más, la estimación de la alegación en los términos que se formula.

Por lo que se refiere a la registral 7.835, la alegación afirma la delimitación física mediante muros de la finca registral colindante y el solapamiento con dicha finca, sin embargo, no resulta acreditada la delimitación gráfica de la misma que permita verificar tales afirmaciones.

Finalmente, no pueden tomarse en consideración las alegaciones del colindante relativas a temores de eventuales futuros excesos de cabida. Dichas afirmaciones resultan de todo punto improcedentes, al limitarse el objeto de la calificación a la documentación y representación gráfica que pretende inscribirse.

En definitiva, no cabe concluir la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de la finca, más aún cuando tales alegaciones carecen de sustento alguno. Siguiendo doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica alternativa. Por todo ello la calificación en este aspecto tampoco 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, 5 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.