

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11314** *Resolución de 31 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Carmona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y segregación y su correspondiente representación gráfica georreferenciada.*

En el recurso interpuesto por doña A. P. B., letrada, en nombre y representación de don J. A. R. B., don F. R. B., don J. C. R. B., don M. L. B., doña M. D. B. R., doña T. B. R. y doña S. B. R., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Carmona, don Manuel Ridruejo Ramírez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y segregación y su correspondiente representación gráfica georreferenciada.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la Notaria de Paradas doña María de los Ángeles García de Quirós Muñoz, el día 24 de enero de 2019, número 36 de su protocolo, se procede, previa rectificación de su superficie, a la segregación de tres porciones de 41.319, 39.877 y 44.949 metros cuadrados respectivamente, quedando un resto de finca matriz, registral 22.449 del término de Carmona, de 44.969 metros cuadrados, aportando informe de validación gráfica catastral de las fincas objeto de tales operaciones. Dicha finca consta en el Registro con una superficie de 171.735 metros cuadrados, expresando el título que la cabida real de la finca es de 171.114 metros cuadrados, resultando la misma superficie de la suma de las tres fincas segregadas y de la finca resto.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Carmona, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Primero.—Que con el número 825 del Diario 108 se ha presentado una escritura otorgada ante el Notario de Paradas, doña María de los Ángeles García de Quirós Muñoz, n.º 36/2.019 de protocolo, en la que se solicita la inscripción de un defecto de cabida y modificación de linderos sobre la finca número 2/22449 conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.—

Segundo.—Que en virtud de dicho documento, se practicó con fecha 12 de Septiembre del año 2.019, un asiento de anotación preventiva letra A de la finca 2/22449, al folio 96, del libro 985 de Carmona, tomo 1.160, por imposibilidad del registrador al haberse iniciado el procedimiento que establece el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y estar pendiente de los plazos en las notificaciones que dicho artículo establece y la posterior calificación de la representación gráfica georreferenciada, al modificarse los linderos de la finca y declararse un defecto de cabida sobre la misma de seis áreas y veintiuna centiáreas. Se suspendió por tanto el acto jurídico objeto de dicho documento y la representación gráfica georreferenciada de la referida finca matriz 2/22449.—

Tercero.—Que en la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria seguido respecto a dicha finca 2/22449, hubo la siguiente alegación efectuada por Don J. L. S. A., con N.I.F. xxxxxxxx, que copiada literalmente dice así:

"Primera.—El que suscribe es propietario de la finca catastral número 41024A126000740000RK, que tiene una extensión gráfica de parcela de 168.680 metros cuadrados. Se acompaña consulta Descriptiva y Gráfica de datos catastrales como documento número dos. Segundo.—La finca cuya coordinación registral y catastral se pretende es la finca registral 2/22.449, que según el Registro de la Propiedad tiene una extensión actual de 17 Hectáreas, 17 áreas y 35 centiáreas, es decir, de 171.735 metros cuadrados y catastral de 168.074 metros cuadrados, tal como se acredita con Consulta Descriptiva y Gráfica de datos Catastrales, que se acompaña como documento número tres. Tras la inscripción del defecto de cabida pretendido de seis áreas y veintiuna centiáreas, dicha finca quedará inscrita en el Registro con una superficie de 17 hectáreas, 11 áreas y 14 centiáreas, es decir, 171.114 metros cuadrados, cuando la superficie gráfica de dicha finca en el Catastro es de 168.074 metros cuadrados, es decir, 3.040 metros cuadrados menos que los que se pretenden corregir con la inscripción del defecto de cabida. Por lo anterior, esta parte se opone a dicha modificación y coordinación, pues la misma, según la representación gráfica que se aporta, supone invadir la superficie de las fincas colindantes, entre ellas, la parcela 74 propiedad del que suscribe, así como el arroyo sito al Sur de dichas parcelas. Tercero.—Así con la representación gráfica de la finca en el Catastro, que se acompaña a la comunicación, sin mi conocimiento, ni consentimiento y sin título jurídico que lo ampare, se invade parte de la finca de mi propiedad, la parcela 74 del polígono 126, por el lote 441024A12600076 de color verde y superficie de 44.968,68 metros cuadrados, al exceder la superficie representada del límite del lindero catastral existente anteriormente, tal como se aprecia con la representación gráfica obrante en el Expediente."

Cuarto.—Que concluido el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; a la vista de la alegación efectuada, y del Informe negativo de Validación Gráfica frente a Parcelación Catastral realizado por esta Oficina, deniego la conversión a inscripción de la anotación letra A de la finca 2/22449, por estimar y considerar las referidas alegaciones, y no tener los fundamentos y medios suficientes para rebatir los motivos de oposición alegados, al no poder acreditar que la rectificación propuesta no invade las fincas colindantes; y por tanto cancelo la referida anotación letra A por la B de dicho número 2/22449, al folio 96 del Libro 985 de Carmona, tomo 1160 del Archivo.»

#### Fundamentos jurídicos.

Primero.—Que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo.—Que, en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria seguido, no se ha acreditado que la rectificación propuesta de la superficie de la finca no invade las fincas colindantes al existir oposición de las mismas (9 y 199 Ley Hipotecaria).

#### Parte dispositiva.

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero.—Practicar la calificación del título presentado, suspendiendo la inscripción solicitada mientras no se rectifiquen los defectos advertidos.

[Acuerdo de notificación de la calificación, prórroga del asiento de presentación, oferta de anotación preventiva de suspensión y oferta de recursos.]

Carmona a veintiuno de Enero del año dos mil veinte [firma ilegible del registrador].»

### III

Doña A. P. B., letrada en nombre y representación de don J. A. R. B., don F. R. B., don J. C. R. B., don M. L. B., doña M. D. B. R., doña T. B. R. y doña S. B. R., interpusieron recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 19 febrero de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el día 21 del mismo mes, en el que alegan lo siguiente:

«Primero.–procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Establece la Resolución objeto de recurso que el exceso de cabida se ha sometido al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que no procede la aplicación de dicho artículo en tanto en cuanto que el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria establece que «3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita».

En este supuesto la finca objeto del exceso de cabida tiene una extensión inscrita en el Registro de la Propiedad de 171.735 m<sup>2</sup> y según catastro de 168.074 m<sup>2</sup> de tal manera que la diferencia de cabida no excede del 10% de la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad.

Segundo.–Invasión de superficie de las fincas colindantes.

Disconforme en cuanto a las alegaciones manifestadas por el vecino colindante, Sr. S. A., acerca de la invasión de superficie de la parcela n.º 74 de su titularidad.

Tal como se desprende del Informe de validación del Informe Pericial que se adjuntó en su día con la escritura pública para su inscripción, en ningún momento aparece la parcela n.º 74.

La alegación es errónea en tanto en cuanto que no hay invasión alguna de su parcela tal como se desprende del Informe Técnico aportado por esta parte.

Por lo expuesto,

Solicito la Dirección General de los Registros y del Notariado, tenga por presentado este escrito, lo admita y tenga por interpuesto recurso postestativo [sic] de reposición frente al acuerdo emitido por el Registro de la Propiedad de Carmona de fecha 21 de enero de 2020 y acuerde la inscripción del defecto de cabida solicitado. En Arahal a 19 de febrero de 2020.»

### IV

El registrador de la Propiedad de Carmona, 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 29 de febrero y 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, 15 de marzo, 12, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 7 y 8 de julio, 2 de septiembre, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 17 de febrero, 3 de abril, 13 de julio de 2017, 7, 13 y 29 de septiembre y 10, 25 y 26 de octubre

de 2017, 10 y 24 de abril, 18 y 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018, 14, 16 y 30 de enero y 10 de abril de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y segregación y su 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 de la finca colindante por el este, entendiéndose el registrador que carece de «los fundamentos y medios suficientes para rebatir los motivos de oposición alegados».

El recurrente alega, en síntesis, que por no exceder la diferencia de superficie del 10% con respecto a la que consta inscrita no es necesaria la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 y que no existe invasión alguna de la parcela colindante, tal como resulta del informe técnico incorporado a la escritura y del informe de validación catastral.

Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente las siguientes:

– La registral 22.449 (parcela 76 del polígono 126) del término de Carmona tiene una cabida inscrita de 171.735.

– La finca se corresponde con la parcela catastral 41024A126000760000RD, la cual consta en Catastro con una superficie gráfica de 168.074 metros cuadrados.

– Según el título e informe de validación gráfica catastral, la superficie real de la finca es de 171.114 metros cuadrados.

Como consecuencia de las segregaciones formalizadas resultan cuatro fincas con una superficie de 41.319, 39.877, 44.949 y 44.969 metros cuadrados, respectivamente.

2. 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 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 tramites 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 tramites 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 éstas 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, ni se altere el perímetro catastral de las fincas.

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 tramites 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; esto es lo que ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, siendo correcta la actuación del registrador en este punto, iniciando la tramitación del referido procedimiento.

4. 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, 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).

En el presente supuesto, dado que se trata de una representación gráfica alternativa y el procedimiento es el contemplado en el apartado 2 del artículo 199, las dudas de identidad podrán referirse, además, a las parcelas catastrales colindantes, incluso no inscritas, ya que el precepto contempla la intervención de los titulares catastrales de las mismas, dada la alteración de la cartografía catastral que conlleva este procedimiento.

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; herramienta auxiliar de innegable utilidad que, junto con la información territorial asociada y con la cartografía catastral (incluidos sus antecedentes), accesible directamente por el registrador a través de la Sede Electrónica del Catastro, facilitarán la resolución de las dudas de identidad que puedan plantearse, sin perjuicio de la conveniencia, ya manifestada por esta Dirección General, de que todas las alegaciones vengan acompañadas de una representación gráfica que sirva para sustentar lo afirmado en ellas, y que vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto.

5. 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.

6. 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).

En el supuesto de este expediente, el problema estriba en que habiéndose tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, un titular colindante formuló oposición. El apartado 2 del citado artículo 199 señala que: «(...) 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» más adelante dispone que el Registrador a la vista de las alegaciones efectuadas, «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».

Es preciso analizar la alegación presentada a fin de determinar si el contenido de las mismas justifica la denegación de la inscripción. En el supuesto de este expediente, el registrador deniega la inscripción de la representación gráfica solicitada por el único motivo de existir oposición de titulares colindantes, limitándose a transcribir las alegaciones de los mismos, sin emitir juicio alguno de identidad de la finca. Por su parte, el colindante basa su oposición básicamente en la circunstancia de que la representación gráfica alternativa aportada no se corresponde, en cuanto a la superficie de la finca, con la superficie que en la certificación catastral descriptiva y gráfica se atribuye a la parcela, excediendo la superficie representada del lindero de la parcela 76 del polígono 126 que actualmente consta en Catastro. Como ya ha puesto de manifiesto reiteradamente este Centro Directivo, 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 efecto, en el presente caso la decisión del registrador carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse al artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Se ha reiterado por este Centro Directivo que no es suficiente la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto es de aplicación y cuál es la interpretación que del mismo se efectúa, ya que sólo de este modo el interesado podrá combatir la calificación si no la considera adecuada. Aunque esta insuficiente motivación sería suficiente para estimar el recurso, procede analizar el contenido de las alegaciones según se transcriben en la calificación.

7. Las alegaciones se limitan a manifestar la disconformidad por invadir la parcela de su propiedad, que manifiesta ser la parcela catastral 74 del polígono 126. No obstante, no se aporta documento alguno que sustente la alegación. Además, de la simple superposición de la representación gráfica alternativa sobre la cartografía catastral se puede apreciar que la representación que pretende inscribir no invade la parcela catastral del colindante que formula la alegación, tal como resulta de la relación de parcelas afectadas en el informe de validación gráfica catastral.

En consecuencia, la nota de calificación, en los términos en que está planteada, no puede mantenerse, sin que puedan ser tenidos en cuenta los argumentos esgrimidos por el registrador en el informe, pues es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso

(cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

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, 31 de julio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.