

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2643** *Resolución de 9 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Falset a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. P. F., en nombre y representación de la mercantil «Bodegas Puiggros, SL», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Falset, don Pablo García-Rueda Quesada, a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 17 de abril de 2024 ante la notaria de Barcelona, doña Blanca María García Oquendo, con el número 902 de protocolo, se procedió a la agrupación de las fincas registrales número 601 y 1.077 del Ayuntamiento de Porrera, cuya correspondencia con las parcelas catastrales 0322904CF2602C0001FG y 0322906CF2602C0001OG se afirmaba en el título calificado, ajustando la descripción literaria de las mismas a lo que resultaba de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que obraban incorporadas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Falset, habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por implicar la rectificación descriptiva un exceso de cabida superior al 10 % respecto de la que constaba inscrita, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el documento precedente, que fue presentado en este Registro el 07/06/2024 a las 15:56:41 según el asiento de presentación número 253 del Diario 2024 y dando lugar a la entrada 2870, he resuelto suspender la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Se presenta en el Registro escritura pública de agrupación autorizada el día 17/04/2024, por el Notario de Barcelona, Blanca María García Oquendo, con número de protocolo 902/2024.

- 1) La mencionada escritura fue presentada en este Registro dando lugar al asiento de presentación número 253 del Diario 2024 y entrada número 2870.
- 2) Siguiendo la doctrina de la DGSJFP, se deba iniciar el expediente del artículo 199 LH para rectificar en el folio registral la superficie de la finca.
- 3) Iniciado el expediente del artículo 199 LH, se presentan alegaciones dentro del plazo legal por parte de J. M. B. G. como titular registral de finca colindante, manifestado

que la base gráfica catastral invade parte de su finca, lo que obliga a suspender la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Comprobada la documentación gráfica aportada junto al escrito de alegaciones, se advierte la posibilidad de que efectivamente se estuviera invadiendo parte de su finca.

A tal efecto se suspende la inscripción solicitada.

Defecto: Deberá modificarse la base gráfica catastral que se incorpora a la escritura, para poder iniciar nuevamente el expediente del 199 LH.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 1, 18, 19 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Presentada alegación por un colindante en cuanto que la base gráfica catastral aportada en el título y que es necesaria para incorporar la superficie al folio registral, invade parte de su finca, ello obliga a suspender el expediente del 199 y por tanto la inscripción del título hasta que se solucione dicha cuestión en el Catastro.

Acuerdo: Suspender la inscripción del documento, respecto a las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323). Dicha calificación podrá (...)

El Registrador Pablo García-Rueda Quesada. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo García-Rueda Quesada registrador/a titular de Registre de la Propietat de Falset a día dieciocho de septiembre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior calificación, don J. P. F., en nombre y representación de la mercantil «Bodegas Puiggros, S.L.», interpuso recurso el día 15 de octubre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Que en fecha 13 de septiembre de 2024 [sic] me ha sido notificada, la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Falset del asiento de presentación 253 del diario 2024 y que ha dado lugar a la entrada 2870, derivada de la presentación de la escritura pública de agrupación autorizada el día 17/04/2024, por el Notario de Barcelona, Doña Blanca María García Oquendo.

II. Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Falset, dentro del plazo legal, mediante el presente escrito interpongo contra la misma recurso gubernativo de conformidad con el art. 324 de la LH, con base en las siguientes

Alegaciones.

Primera.—Que mediante escritura pública de agrupación autorizada el pasado día 6 de febrero de 2023 con protocolo 306, con firma legitimada por la notaria de Barcelona, Doña Blanca María García Oquendo, se declara la agrupación de las fincas de la calle (...), con referencia catastral 0322902CF2602C0001LG y la finca de la calle (...) con

referencia catastral 0322903CF2602C0001TG en el registro de la propiedad de Falset, al tomo 555, libro 8, folio 91, finca de Porrera, número 601 [sic].

El propietario de la finca colindante con referencia catastral 43116A00600370000JB fue informado por el Registro de la Propiedad de Falset de dicha agrupación, sin que aquél realizase alegación alguna en relación con los lindes catastrales actuales. Esta agrupación tiene como referencia catastral 0322906CF2602C00010G (...)

Segunda.—Que en fecha 17/04/2024 esta parte presentó en el Registro de la Propiedad de Falset escritura pública de agrupación autorizada el día 17/04/2024, por el Notario de Barcelona, Doña Blanca María García Oquendo (...)

Iniciado el expediente del art. 199 LH, el Sr. J. M. B., propietario de la finca colindante con referencia catastral 43116A00600370000JB, ha presentado alegaciones.

Respecto de dichas alegaciones esta parte considera necesario remarcar:

1. Se refieren a una finca que ya no existe y con una referencia catastral diferente.
2. Se manifiesta el desacuerdo con los lindes de la finca sita en la calle (...) que no es de mi propiedad.
3. Se acompaña un plano del catastro que en el 19/09/2003 se sustituyó por el actual (2004), en el que se aprecia que todos los lindes del plano realizado a mano alzada no coinciden con ningún linde de ninguna finca colindante a la del alegante.

Por ello que considero que la posible invasión de parte de la finca del alegante corresponde a una finca que no es de mi propiedad, (entiende esta parte que la finca de la calle (...), con referencia catastral 0322901CF2602C0001PG), y que el plano aportado no puede admitirse como válido y oficial a los efectos pretendidos.

Tercera.—Que en el año 2001 se presentó en Porrera, población a la que pertenecen las fincas de la agrupación, el avance de Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) por el [sic] Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat y hasta el mes de marzo del mismo año se emplazó a la población a presentar alegaciones a su tramitación.

En 2004 se aprobó inicialmente dicho POUM y posteriormente se informó de las alegaciones presentadas por los interesados que daban lugar a modificaciones o revisiones, siendo aprobado definitivamente en el año 2005.

Pues bien, durante toda la tramitación del POUM, la propiedad de la finca colindante con referencia catastral 43116A00600370000JB no formuló alegación alguna sobre los lindes de su finca, por lo que la delimitación de lindes ha quedado definitiva y firme (...)

A los efectos probatorios oportunos dejamos designados los archivos y planos del Catastro de Tarragona.

De una simple comparativa de dicho plano con el aportado por el Sr. J. M. B. (...) sus alegaciones, se observa que las líneas que figuran en su plano y que él afirma que son las que figuran en el Catastro, no existen.

En el plano del Catastro no existen las líneas que figuran en el plano aportado por el alegante como lindes de su parcela con la que es de mi propiedad.

Cuarta.—Que el Sr. J. M. B. en el punto 2 de sus alegaciones, refiriéndose al Documento n.º 4 aportado con las mismas, consistente en una fotografía en la que se aprecia en el fondo una puerta de entrada a la finca de la calle (...), en realidad dicha entrada corresponde claramente a la entrada de la finca de la calle (...)

A los efectos probatorios oportunos disponemos y dejamos designado el testimonio y declaración de los anteriores propietarios de la finca de la calle (...), de que dicha entrada a su finca era de su propiedad.

Nótese que si los lindes aducidos por el alegante fueran ciertos los propietarios de la finca de la calle (...) no tendrían la entrada a su finca que han utilizado toda la vida por ser la referida puerta la única entrada a dicha finca.

En virtud de lo expuesto, solicito:

Que tenga por presentado el presente escrito y por formuladas las alegaciones contenidas en el mismo contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de

Falset del asiento de presentación 253 del diario 2024 y que ha dado lugar a la entrada 2870, derivada de la presentación de la escritura pública de agrupación autorizada el día 17/04/2024, por el Notario de Barcelona, doña Blanca María García Oquendo y de conformidad con las presentes alegaciones, se acuerde dejar sin efecto la suspensión acordada y se proceda a la inscripción de la referida escritura pública de agrupación.»

## IV

El registrador de la Propiedad de Falset emitió informe en el que desarrollaba los argumentos que llevaban a la suspensión del documento calificado. Aclaraba que el recurrente incurría en un error en su escrito de recurso al decir que en escritura de agrupación autorizada el día 6 de febrero de 2023 ante la notaria de Barcelona, doña Blanca María García Oquendo, número 306 de protocolo, se agrupó con otra la registral 601 del Ayuntamiento de Porrera, cuando en realidad la finca agrupada fue la registral 602 junto con la 805, que dio lugar a la registral 1.077, objeto de agrupación en el título calificado. Por ello, entendía que no debía tomarse en consideración la falta de alegaciones formuladas por colindante, pues el objeto de la notificación practicada por el registrador como consecuencia de la inscripción de la base gráfica iba referido a finca distinta de aquélla a la que se refería el presente expediente; entendía que las alegaciones del colindante estaban debidamente motivadas y documentadas gráficamente, aportando cartografía catastral histórica y diversas fotos que, a su juicio, mostraban elementos físicos (en concreto, un talud natural y muro de hormigón) que habían venido delimitando la finca respecto de las colindantes; que el hecho de que en el año 2005 se haya aprobado el Plan de Ordenación Urbanística de Porrera no implicaba que la cartografía catastral no hubiera podido ser objeto de modificación posterior, y que, consultados los antecedentes históricos obrantes en la cartografía catastral y las alegaciones del colindante opositor, apreciaba una discrepancia entre ambos respecto de la línea divisoria existente entre ambas fincas, citando doctrina de este Centro Directivo en apoyo la decisión contenida en la nota de calificación recurrida y del propio informe, que contenía los argumentos que conllevaban la calificación desfavorable.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 9, 10, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 5 de marzo y 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo y 19 de julio de 2016, 16 de octubre de 2017 y 16 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2021, 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo y 11 de abril de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 17 de abril de 2024 ante la notaria de Barcelona, doña Blanca María García Oquendo, número de protocolo 902, que causó el asiento de presentación 253 del Diario 2024, se procede a la agrupación de las registrales 601 y 1.077 del Ayuntamiento de Porrera, ajustando la descripción literaria de las mismas a lo que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan al título. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de don J. M. B. G., colindante catastral, quien se opone a la inscripción de la representación gráfica catastral propuesta por entender que existe una invasión de su propiedad, aportando planimetría histórica catastral y fotografías que, a su juicio, sustentan su oposición.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador suspende la inscripción solicitada, por la circunstancia de haberse presentado alegaciones por el citado propietario colindante, limitándose a señalar que «comprobada la documentación gráfica

aportada junto al escrito de alegaciones, se advierte la posibilidad de que efectivamente se estuviera invadiendo parte de su finca».

El recurrente, en síntesis, sostiene que con ocasión del otorgamiento de escritura de agrupación otorgada el día 6 de febrero de 2023 ante la notaria de Barcelona, doña Blanca María García Oquendo, protocolo número 306, se procedió a la agrupación de las parcelas 0322902CF2602C0001LG y 0322903CF2602C0001TG (que se corresponden con las registrales 805 y 602 del Ayuntamiento de Porrera), dando lugar a la parcela 0322903CF2602C0001TG, habiéndose notificado la inscripción practicada en virtud del referido título al mismo colindante que formula las alegaciones a que nos referimos sin que éste hiciera alegación alguna; que las alegaciones del colindante se refieren a una parcela que tiene una referencia catastral diferente; que la posible invasión de la finca del alegante corresponde a una finca que no es propiedad del recurrente; que en el año 2005 fue aprobado definitivamente el Plan de Ordenación Urbana de Porrera y el colindante opositor no formuló alegación alguno sobre las lindes de su finca, y que en la fotografía aportada por el alegante se muestra una puerta de entrada sita en calle distinta a la que corresponde a la finca objeto del procedimiento.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria –tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio–, exige que la inscripción de la parcela resultante de alguna de las operaciones que menciona –entre las que se encuentra la agrupación de fincas– contenga necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, 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 de la Ley Hipotecaria 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 o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

3. Por su parte, ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «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 a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. En consecuencia, declarándose un exceso de cabida sobre las fincas comprendidas en el título calificado y que son objeto de agrupación, ajustando su descripción a la que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas al título, el registrador inició la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dispone el señalado precepto 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.

5. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: 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, y 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. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

7. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

8. Cabe recordar que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 16 de octubre de 2017 y 16 de enero de 2019), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda

conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, entre otras muchas). Y también ha afirmado en reiteradas ocasiones esta Dirección General que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, pues dicho trámite en modo alguno puede ser utilizado para añadir nuevos defectos (ni alterar sustancialmente su fundamentación o formulación básica), 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 (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011 y 11 de abril de 2018, entre otras muchas).

Por ello, en el presente caso no pueden ser tenidos en consideración los argumentos (en esencia, rebatir los argumentos del recurrente, poner de manifiesto la oposición formulada y cita de determinadas Resoluciones de este Centro Directivo) que el registrador incluye en su informe, pues el recurrente no ha podido conocer en el momento de interposición del recurso cuáles son las razones impeditivas de la práctica del asiento solicitado, conforme a lo expuesto en este fundamento, no habiéndose explicitado en la nota de calificación cuáles son los motivos que conducen al registrador a aceptar las alegaciones del colindante ni se constata en qué medida se produce la posible invasión de la finca del colindante, por lo que debe concluirse que la nota de calificación está insuficientemente motivada, procediendo la estimación del recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 9 de enero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.