

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7075 *Resolución de 18 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Inca n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de agrupación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca número 1, doña Margarita María Grau Sancho, por la que se deniega la inscripción de una escritura de agrupación de fincas.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 30 de abril de 2019 ante el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 397 de protocolo, doña K. H. V., como heredera de las fincas registrales número 1.998, 3.214, 3.386, 4.081, 5.761, 6.822 y 7.361 de Santa Margarita, procedió a su agrupación, rectificando su descripción, aportando una representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de dicha agrupación, elaborada según informe técnico.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Inca número 1, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, dentro del plazo reglamentario, por el Registrador que suscribe y previo examen de los antecedentes del Registro, no se ha practicado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la agrupación procedente de las fincas registrales números 5.761 –CRU 07011000298888–, 3.214 –CRU 07011000491371–, 3.386 CRU 07011000491845–, 6.822 –CRU 07011000964790–, 7.361 –CRU 07011000165142–, 4.081 –CRU 07011000759518– y 1.998 –CRU 07011000099102–, todas ellas de Santa Margarita, de acuerdo a lo siguiente:

1) Mediante escritura otorgada el treinta de abril de dos mil diecinueve, ante el Notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, protocolo 397, doña K. H. V., como heredera de las fincas 5.761, 3.214, 3.386, 6.822, 7.361, 4.081 y 1.998 de Santa Margarita, procedió a la agrupación de las mismas, con modificación de la superficie, solicitando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma, de acuerdo a las coordenadas de un técnico.

2) La citada modificación de superficie de la finca agrupada consistía en pasar de 19.122 metros cuadrados a 20.553,47 metros cuadrados, en base a una representación gráfica alternativa, por lo que se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, habiéndose notificado a todos los colindantes.

3) Dentro del plazo de alegaciones previsto en dicho procedimiento, se recibió en este Registro:

a) En fecha doce de septiembre de dos mil diecinueve, un escrito de alegaciones en el que don A. B. E., con N.I.F. (...), titular de la nuda propiedad de tres cuartas partes

indivisas de la finca registral 8.621 de Santa Margarita, que parece corresponderse con la parcela catastral 07055A007003210000YX, de la que es titular, consistente en pieza de tierra llamada (...), en término de Santa Margarita, en la que se comprende la casa de la integra y demás edificaciones de procedencia, de cabida diecisiete cuartos y medio, equivalentes a dos hectáreas noventa y tres áreas, formuló oposición a la pretensión de inscribir la representación gráfica georreferenciada de la agrupación de las fincas registrales 5.761, 3.214, 3.386, 6.822, 7.361, 4.081 y 1.998 de Santa Margarita –parcelas catastrales 07055A007001760000YY, 07055A007001770000YG, 07055A007001780000YQ, 07055A007001790000YP, 07055A007001800000YG, 07055A007001360000YU y 07055A007001930000YD–, de acuerdo con las coordenadas georreferenciadas de un técnico, acompañando el señor B. las coordenadas georreferenciadas catastrales de la parcela 07055A007003210000YX, manifestando en virtud de las mismas su disconformidad con la representación gráfica que se pretende inscribir, puesto que invade parcialmente su parcela –según el informe de validación gráfica, quedan afectados 88 metros cuadrados de la parcela 321 del polígono 7–; haciéndose constar dicha oposición por nota puesta al margen de la inscripción 2.^a de la finca 8.621, al folio 82 del tomo 3.689, libro 345 de Santa Margarita.

b) En fecha tres de septiembre de dos mil diecinueve, un escrito de alegaciones en el que don M. D. T., con N.I.F. (...) –debidamente representado por don J. V. M. M., con N.I.F. (...), en virtud de autorización de fecha treinta de agosto de dos mil diecinueve, con firma legitimada por la Registradora–, titular del pleno dominio de la finca registral 7.667 de Santa Margarita, que parece corresponderse con la parcela catastral 07055A007001320000YJ, de la que es titular, consistente en pieza de tierra llamada (...), en término de Santa Margarita, de cabida tres cuartos y catorce destres, equivalentes a cincuenta y cinco áreas cincuenta y cinco centiáreas, formuló oposición a la pretensión de inscribir la representación gráfica georreferenciada de la agrupación de las fincas registrales 5.761, 3.214, 3.386, 6.822, 7.361, 4.081 y 1.998 de Santa Margarita –parcelas catastrales 07055A007001760000YY, 07055A007001770000YG, 07055A007001780000YQ, 07055A007001790000YP, 07055A007001800000YG, 07055A007001360000YU y 07055A007001930000YD–, de acuerdo con las coordenadas georreferenciadas de un técnico, acompañando las coordenadas georreferenciadas catastrales de la parcela 07055A007001320000YJ, manifestando en virtud de las mismas su disconformidad con la representación gráfica que se pretende inscribir, puesto que invade parcialmente su parcela –según el informe de validación gráfica, quedan afectados 69 metros cuadrados de la parcela 132 del polígono 7–; haciéndose constar dicha oposición por nota puesta al margen de la inscripción 2.^a de la finca 7.667, al folio 44 del tomo 3.540, libro 308 de Santa Margarita.

4) En dichos escritos, don A. B. E. y don M. D. T. manifestaron en virtud de dichas coordenadas georreferenciadas catastrales su disconformidad con la representación gráfica que se pretende inscribir.

5) Por todo ello, he resuelto tomar en consideración los expresados escritos de alegaciones y denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas 5.761, 3.214, 3.386, 6.822, 7.361, 4.081 y 1.998 de Santa Margarita; haciéndose constar dicha oposición por notas puestas al margen de las anotaciones preventivas por imposibilidad del Registrador letras A, B, A, A, B, B y E de de [sic] las fincas 5.761, 3.214, 3.386, 6.822, 7.361, 4.081 y 1.998 de Santa Margarita, a los folios 198, 89, 81, 85, 95, 86 y 85 de los tomos 3.700, 4.459, 4.459, 4.459, 3.338, 3.338 y 3.338, libros 348, 491, 491, 491, 263, 263 y 263 de Santa Margarita, respectivamente.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán los efectos previstos en la legislación vigente y, en particular, los previstos en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Inca a 30 de octubre de 2019.

Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Margarita María Grau Sancho con firma electrónica reconocida.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 18 de noviembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.

La calificación del Registrador es contraria a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, por cuanto el artículo 199 de esta expresamente dice que "a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales mandantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales".

Contra este expreso y clarísimo mandato de la ley que, obliga, en caso de oposición de los colindantes, a efectuar una labor indagatoria, la Registradora ha denegado la inscripción basándose exclusivamente en la "mera oposición" de dos de los colindantes.

Segundo.

Pero es que, además, en la escritura y en el Registro hay suficiente documentación para sospechar que las alegaciones presentadas por estos dos colindantes no responden a la verdad, sino que contradicen la verdadera situación física de los linderos. Y eso es lo que la ley impone a la Registradora: que indague sobre cuál es la ubicación real de los linderos y, en base a ello, dar la razón al solicitante o quitársela dándosela a los colindantes que lo contradicen.

El procedimiento establecido por el artículo 199 LH tiene dos variantes, según el caso: 1) Que la pretensión del solicitante del procedimiento se fundamente en las coordenadas de referenciación geográfica que aparecen en el Catastro; b) Que la pretensión no se base en las coordenadas catastrales, sino que el titular manifiesta expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, aportando, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

En el presente procedimiento nos hallamos en el segundo caso. Por ello resulta especialmente inapropiado que la Registradora acoja, sin más indagación, las alegaciones de dos colindantes que afirman que esas no son las coordenadas que constan en el Catastro. Naturalmente que no lo son, y no podría ser de otra forma, ya que el procedimiento que se sigue es, precisamente, el de impugnación de los datos del Catastro mediante georreferenciación alternativa.

Tercero.

Pero hay más anomalías en la tramitación del procedimiento y más inconsistencias en la decisión de la Registradora.

En lo referente a las alegaciones del titular de la finca registral número 8.621 de Santa Margarita, dice expresamente la Registradora en su nota de calificación que comparece el titular de la nuda propiedad de tres cuartas partes indivisas de dicha finca "que parece corresponderse con la parcela catastral 07055A007003210000YX". O sea, que, desconociendo la Registradora si la finca registral 8.621 corresponde realmente con la parcela catastral 07055A007003210000YX, da por bueno que los linderos de la finca 8.621 se corresponden con los linderos de dicha parcela catastral.

Curiosa situación, en la que no podemos estar seguros de que la finca registral coincida con la parcela catastral, pero la Registradora está segura de que uno de sus linderos (el occidental) es el mismo en ambos casos.

Sin embargo hay serias pruebas en la escritura y sus documentos anexos para sospechar de que ambas fincas no son la misma (...)

a) La registral tiene una superficie de 29.300 metros cuadrados mientras que la catastral solo de 15.389 metros cuadrados, es decir poco más de la mitad.

En ningún caso eso puede obedecer a que la finca registral esté compuesta de dos o más parcelas catastrales, pues como se ve claramente en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se adjunta la parcela catastral limita por Sudeste con camino público del Ayuntamiento de Santa Margarita y por Noroeste con la parcela que se agrupa y cuya linde es controvertida por el titular de la registral 8.621. Por el lado Nordeste linda con parcela 329 de propiedad de M. B. E. y no de A. (que es el titular de la parcela 321) y por el lado suroeste linda con la parcela 50, de J. E. T. O sea, ninguna parcela colindante de la 321 pertenece al mismo titular de esta última, lo que descarta que la finca registral pueda corresponder a más de una parcela catastral.

Es un misterio cómo una finca registral de 29.300 metros cuadrados ha encogido tanto como entrar en las georreferencias catastrales que abarcan solo 15.389 metros cuadrados.

b) La titularidad de la finca registral 8.621 es, según afirma la Registradora en su calificación, de Don A. B. E. en "la nuda propiedad de tres cuartas partes indivisas". Sin embargo, como es de ver en la certificación catastral de la parcela 321, la titularidad de la parcela es de dicho señor en el "100% de propiedad".

Adicionalmente, incluso (cosa más que dudosa) si la finca registral 8.621 y la parcela catastral 321 fueran la misma finca, debe prevalecer el informe técnico de georreferenciación aportado por la solicitante del procedimiento del artículo 199 LH. Como puede verse en el plano técnico alternativo al Catastro aportado en la escritura, en el lindero que separa las fincas 5.761 y 3.214 (agrupadas con otras) y la parcela catastral 321 de quien impugna en sus alegaciones dicha georreferenciación alternativa, figura la expresión "límite por muro medianero" en el plano levantado por el técnico. Ese lindero es diferente al del Catastro, como se ve en el citado plano, mostrando que el lindero del Catastro no coincide con el de ese muro medianero, y se introduce en las parcelas catastrales 176 y 177, sobre todo en la primera de ellas. Y, sin embargo, la descripción registral de la finca 5.761, que se corresponde con la parcela catastral 176, dice con toda claridad al describir el lindero oriental: "Este, predio (...), mediante pared".

Esa pared que consta en el Registro no puede ser otra que el "muro medianero" tomado como límite por el técnico que elaboró la georreferenciación alternativa y, es del todo evidente que el Catastro está mal, pues no toma como lindero la pared, sino una línea imaginaria dentro de la finca 176 quitando terreno a esta en favor de la 321.

Así resulta ser todo lo contrario de lo que alega el señor B. E. ante el Registro, siendo la finca de este, en el lindero catastral, la que invade parcialmente la finca de la parcela 176.

Cuarto.

En lo referente a las alegaciones del titular de la finca registral número 7.667 de Santa Margarita, dice expresamente la Registradora en su nota de calificación que comparece el titular de la nuda propiedad de tres cuartas partes indivisas de dicha finca "que parece corresponderse con la parcela catastral 07055A007001320000JX". O sea, que, al igual que en el caso de la finca anteriormente analizada, desconociendo la Registradora si la finca registral 7.667 corresponde realmente con la parcela catastral 07055A007001320000JX, da por bueno que los linderos de la finca 7.667 se corresponden con los linderos de dicha parcela catastral. Curiosa situación idéntica a la anterior, en la que no podemos estar seguros de que la finca registral coincida con la

parcela catastral, pero la Registradora está segura de que uno de sus linderos (el occidental) es el mismo en ambos casos.

Sin embargo hay serias pruebas en la escritura y sus documentos anexos para sospechar de que ambas fincas no son la misma (...):

La registral tiene una superficie de 5.555 metros cuadrados mientras que la catastral solo de 3.301 metros cuadrados, es decir poco más de la mitad.

En ningún caso eso puede obedecer a que la finca registral esté compuesta de dos o más parcelas catastrales, pues como se ve claramente en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se adjunta ninguna parcela colindante de la 132 pertenece al mismo titular de esta última, lo que descarta que la finca registral pueda corresponder a más de una parcela catastral.

Es de nuevo, como en el caso anterior, un misterio cómo una finca registral de 5.555 metros cuadrados ha encogido tanto como entrar en las georreferencias catastrales que abarcan solo 3.301 metros cuadrados.

Adicionalmente, incluso (cosa más que dudosa) si la finca registral 7.667 y la parcela catastral 132 fueran la misma finca, debe prevalecer informe técnico de georreferenciación aportado por la solicitante del procedimiento del artículo 199 LH, que ha sido levantado sobre el terreno y no por procedimientos menos exactos como los del Catastro.

El lindero entre las fincas 7.667 y 4.081 es diferente al del Catastro, como se ve en el citado plano, mostrando que el lindero del Catastro se introduce en la parcela catastral 136. Y, sin embargo, en la descripción registral de la finca 4.081, que se corresponde con la parcela catastral 136, dice con toda claridad al describir el lindero occidental: "Oeste, camino de senda".

Ese camino que consta en el Registro debe ser visible entre ambas fincas, y tomado como límite por el técnico que elaboró la georreferenciación alternativa y, es del todo probable que el Catastro este mal, pues no toma como lindero el camino o senda existente entre ambas fincas, sino una línea imaginaria dentro de la finca 136 quitando terreno a ésta en favor de la 132.

Así resultaría ser todo lo contrario de lo que alega el señor D. T. ante el Registro, siendo la finca de este, en el lindero catastral, la que invade parcialmente la finca de la parcela 136.

Quinto.

En consecuencia, además de la clara infracción legal consistente en resolver, en contra de lo que ordena la propia ley expresamente, atendiendo exclusivamente a la oposición de los colindantes catastrales, existen serias dudas sobre que lo alegado por los dos colindantes catastrales que se opusieron en el procedimiento registral del artículo 199 LH sea correcto, sino más bien al contrario, que los linderos correctos y sus georreferencias son los que ha determinado el correspondiente informe técnico de georreferenciación alternativa al Catastro.»

IV

La registradora de la Propiedad de Inca número 1 emitió informe y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio y 18 de diciembre de 2017, 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 y 30 de enero y 9 de octubre de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una agrupación de fincas, aportándose una representación gráfica alternativa a la catastral de la finca resultante de la agrupación, de la que resulta además una modificación de la superficie registral. Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora suspende la inscripción por el motivo de existir oposición de los titulares de dos fincas colindantes.

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 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 ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, 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 ocurre en un supuesto de agrupación de fincas como el que nos ocupa.

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.

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 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 tramites del artículo 199 ya constare su notificación»».

4. El artículo 199 regula el expediente 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.

5. 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. 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 rechaza la inscripción por el único motivo de existir oposición de los titulares de dos fincas colindantes.

La registradora se limita a poner de manifiesto la oposición formulada, sin que ni de la calificación ni de los propios escritos de oposición resulte motivación alguna que sustente la misma. En ningún momento se expresa circunstancia fáctica alguna de que pueda fundamentar el rechazo a la representación gráfica alternativa aportada.

Además las alegaciones formuladas tampoco aparecen respaldadas 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.

Las alegaciones se limitan a afirmar que son correctas las coordenadas catastrales. Sin embargo, y no obstante la presunción de veracidad de la que gozan los datos catastrales (cfr. artículo 3, apartado 3, de la Ley del Catastro), debe destacarse que en el caso que nos ocupa las fincas registrales colindantes no tienen inscrita la representación gráfica catastral, por lo que tal representación no goza del amparo del principio de legitimación registral que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria en relación con su artículo 10, apartado 5. Pero es que además, como afirma el recurrente, en la descripción registral de las fincas colindantes tampoco consta identificada la referencia catastral de las mismas y ni siquiera resulta acreditada en el expediente la correspondencia de las fincas registrales colindantes con las parcelas catastrales.

En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden a la registradora la incorporación al folio real de la finca.

Asimismo, siguiendo la 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 no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 18 de febrero de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.