

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10148** *Resolución de 12 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don R. M. N., actuando en nombre y representación de don V. M. M. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 5, doña Ana María Fernández Álvarez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 24 de enero de 2019 por don R. M. N., en nombre y representación de don V. M. M. M., se solicitó, previa la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 6.836 del término de Oviedo.

II

Presentada el día 29 de enero de 2019 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado y calificado el precedente documento, se suspende la inscripción, por los defectos subsanables derivados de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hecho 1.º: En el título presentado se pretende actualizar la descripción, en cuanto [sic] a cabida y linderos [sic], de la finca registral 6836 descrita en el mismo, en base a una BGA, que no es coincidente con la Certificación Catastral que de la finca también se aporta, y e [sic] la cual además dicen que no coincide con la realidad de la finca. Pese a la validación catastral positiva de dicha representación gráfica alternativa, consultado el Plan General de Ordenación Urbana del ayuntamiento de Oviedo, resulta que la finca y su representación gráfica alternativa, están ubicadas, en cuanto a su linderos con la carretera general (...), en suelo calificado como "viario general -VG-"; ello supone invasión de suelo de dominio público. Tal circunstancia se comunica a la Administración titular de dicho suelo afectado.

Hecho 2.º: existen también dudas en cuanto a una posible invasión de "viario urbano -V3-" se comunica también a la Administración titular de dicho suelo posiblemente afectado.

Fundamentos de Derecho 1.º y 2.º: Arts. 9.b, 10.3, de la Ley Hipotecaria, y el 199 de la misma Ley, que al regular el procedimiento para la inscripción de la delimitación georreferenciada de las fincas ya inmatriculadas, ordena que "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".

Hecho 3.º: Se identifica en el título la finca con la parcela catastral 22 del polígono 54 de Oviedo, si bien se dice que esta última no se identifica con la realidad física de la finca. Examinados la cartografía y los antecedentes catastrales de dicha parcela 22, se observa que la misma aparece físicamente dividida en dos partes, y dicha "separación"

consta también en los antecedentes del catastro, a fecha 15/07/2011, del cual resulta una parte, con edificación, de 2.638 m<sup>2</sup>, y otra mayor y claramente separada, de 6.097 m<sup>2</sup>. Por lo cual cabe pensar que a una finca inicial, cuya cabida es muy parecida a la de la finca registral cuya rectificación se pretende, se le agregó de forma extraregstral [sic] otra de menor cabida, que sería la de la casa; y que el exceso de cabida que ahora se pretende podría responder a dicha modificación hipotecaria, que no tuvo acceso al Registro. De tal modo que existen dudas fundadas sobre la realidad de la modificación solicitada, las cuales cierran la posibilidad de iniciar el procedimiento de rectificación de descripción solicitado.

Fundamentos de Derecho 3.º: Artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y arts. 9, y 199 a 203 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

Cabe por último advertir que los linderos de la finca que resultan del informe aportado no coinciden en su orientación con los que resultan del Catastro y de la BGA aportada en formato digital, apareciendo como girados hacia la derecha, correspondiéndose el Oeste del documento con el Norte de la realidad, y así correspondientemente. Debiendo procederse a la total actualización de la descripción de la finca.

Contra la precedente nota de calificación (...)

Oviedo, a 14 de febrero de 2.019 (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora). El registrador.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don R. M. N., actuando en nombre y representación de don V. M. M. M., interpuso recurso el día 14 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera.—En los hechos 1.º y 2.º de la calificación se argumenta que la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa que acompaña la solicitud invade el dominio público al superponerse sobre los suelos calificados como "viario general –VG–" y "viario urbano –V3–".

A este respecto, y en consulta al Ayuntamiento de Oviedo como titular del dominio público mencionado, el responsable municipal informa de que el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo (Asturias) ya ha iniciado trámite de consulta, como anunciase en el documento de calificación, y que esta está siendo tramitada en el expediente 1399-2019-5 de la sección de patrimonio.

No obstante, quien suscribe, y en aras de un mayor esclarecimiento de la eventual invasión, presenta el CSV del Informe de Validación Gráfica Catastral para su anexión al citado expediente, a fin de que los técnicos responsables puedan estudiar la geometría exacta aportada a la solicitud inscripción (...)

Segunda.—En el hecho 3.º de la calificación se plantea la duda fundada refiriendo a una posible modificación hipotecaria no registrada, siendo único indicio una desafortunada coincidencia de superficies entre la finca registral y una parcela del histórico catastral. Se asevera en la calificación, con acierto, que a fecha 15. 07. 2011 la cartografía catastral refleja una diferenciación de parcelas que apoya el anterior argumento.

Si bien el histórico de cartografía catastral sustenta la conclusión planteada es, una vez más, la interferencia del ente fiscal en los asuntos jurídicos de propiedad inmobiliaria el culpable de tal efecto.

A fin de corroborar este extremo, se adjunta informe de la Gerencia Regional del Catastro (...), donde se presenta la situación de la parcela al momento previo al inicio del procedimiento de subsanación de discrepancias, al que se vio obligado mi mandante por causa de una interpretación unilateral de Catastro; situación cartográfica análoga a la expuesta en el hecho 3.º de la calificación. Este citado procedimiento de subsanación catastral se resuelve estimando completamente sus pretensiones y corrigiendo la

situación referida en el comentado hecho 3.º, hasta situarla como se encuentra en la actualidad.

Debe entenderse, por tanto, que la situación cartográfica en la fecha referida en la calificación negativa hoy recurrida no solo es reconocida como errónea por el propio Catastro en la documentación aportada, sino que también supone el reconocimiento de que tal geometría no supuso modificación hipotecaria oculta, en ningún caso, al observar que una de las pruebas aceptadas por catastro es un plano de marzo de 1994 (p. 1 del acuerdo de alteración de la descripción catastral fechado el 25 de abril de 2016).

Dicho plano (...) Sobre el mismo se presentan dos datos de interés: en primer lugar, que la geometría de la parcela es concordante con la hoy presentada para la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa solicitada; y en segundo, que así también lo es la superficie resultante, observada en la esquina inferior izquierda del plano y cuantificada en 9.202,21 m<sup>2</sup>.

Nótese, además, que las pretensiones de mi mandante son las de devolver la geometría al momento catastral de fecha 14.11.2016, según recoge el informe catastral que acompaña (...), precisamente por, conectado con los hechos 1.º y 2.º y estos a su vez con el eventual informe municipal al respecto, adaptar la misma a las alineaciones oficiales, erróneamente modificadas en Catastro.

Tercera.–Por último, y ante la acertada indicación recogida en el último párrafo de la calificación sobre el hecho de que los colindantes aparecen girados respecto de su posición real, mi mandante se allana a la postura del Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo (Asturias) y, en la medida de lo posible, se viene nuevamente a solicitar la corrección de los colindantes del asiento registral como consecuencia de la inscripción de la geometría actualizada, obviando lo expuesto en el hecho 3.º del escrito de incoación.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Oviedo número 5 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General, añadiendo que sometiéndose la representación gráfica alternativa presentada a nuevo informe de validación, el cual arrojaba resultado negativo, se observaba la invasión de otra parcela catastral, cuyo titular era desconocido, y que de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y de informe realizado por el Servicio de Bases Gráficas del Colegio de Registradores resultaba una invasión del dominio público.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de marzo de 2015, 15 de marzo y 12 y 22 de abril de 2016, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 8 de marzo y 23 de abril de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. La registradora deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a viario general –VG– y viario urbano «V3», a la vista del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo, comunicando este extremo a la Administración a efectos de que se pronuncie sobre el alcance de la supuesta invasión; igualmente, señala como defecto que, consultados los antecedentes obrantes en la Sede Electrónica del Catastro, se aprecian modificaciones que pudieran encubrir la celebración de operaciones de modificación de entidades hipotecarias que no han tenido un adecuado acceso al Registro. En concreto, la parcela 22 del polígono 54 que se dice corresponder (con las modificaciones que resultan de la representación alternativa) con la finca registral, se encontraba formada por dos porciones contiguas, una de ellas edificada, con una superficie de 2.638 metros cuadrados, y otra con una extensión de 6.097 metros cuadrados, entendiéndose que a una

finca inicial, cuya cabida es similar a la de la finca registral cuya rectificación se pretende, se le agregó otra de menor cabida, sin que hubiera accedido al Registro. Igualmente, señala un error en cuanto a la orientación de los linderos de la finca.

El recurrente alega, en síntesis, en cuanto a los dos primeros defectos, que consultado el Ayuntamiento de Oviedo, con motivo de la comunicación efectuada por el Registro de la Propiedad se está llevando a cabo la oportuna consulta en la sección de Patrimonio, habiendo facilitado a ese Ayuntamiento el informe de validación catastral, a efectos de que por los técnicos se pueda examinar la geometría exacta. Y respecto del tercer defecto señalado en la nota de calificación, que la configuración física que obraba en Catastro se debía a un error en la cartografía catastral, debidamente corregida a través del correspondiente procedimiento, aportando, como prueba fundamental para la estimación de su pretensión en el indicado procedimiento de rectificación en Catastro un plano elaborado en el año 1994, lo cual es revelador de que con la inscripción de la representación gráfica solicitada no se encubre ninguna operación de modificación de entidades hipotecarias. Expresamente admite su conformidad en cuanto al último defecto señalado en la nota relativo a la incorrecta orientación de los linderos de la finca.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

– La registral 6.836 del término de Oviedo fue inmatriculada en el año 1993 con una superficie de 6.290 metros cuadrados.

– Se presenta representación gráfica alternativa, de la que resulta una superficie de 9.444 metros cuadrados.

– La finca registral se afirma corresponder con la parcela 33900A054000220000WH, que tiene una superficie gráfica de 8.736 metros cuadrados.

– Del informe de validación catastral, además de la citada parcela, resulta parcialmente afectada (en 708 metros cuadrados) la parcela 33900A054001650000WM. Del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Oviedo resultan también parcialmente afectados dos viarios.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula las actuaciones 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 las mismas actuaciones de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. 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 tales actuaciones, 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.

5. En el presente caso las dudas de la registradora manifestadas en la nota de calificación –defectos primero y segundo– se basan en una supuesta invasión de dominio público, por resultar del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Oviedo su afectación a «viario general –VG–» y «viario urbano –V3–», comunicándose esta circunstancia a la Administración a efectos de que se manifieste sobre la posible invasión demanial detectada.

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes (supuesto de este expediente), el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la

aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio.

6. Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público. En el concreto caso de este expediente la representación gráfica alternativa propuesta invade parcialmente ambos viarios, resultando ser uno de ellos la N(...), poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores; y ello pese a la ausencia de respuesta por parte del Ayuntamiento a la vista de la comunicación practicada, pues la invasión demanial es evidente, tratándose de la carretera (...) y resultar la misma del análisis de la cartografía catastral y de la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas, debiéndose, en consecuencia, confirmar la calificación en cuanto a los dos primeros defectos señalados en la nota de calificación. Y ello, sin perjuicio de que, tratándose de una carretera nacional, la Administración a quien debe practicarse la comunicación será la Administración General del Estado a través del Ministerio de Fomento, pues a ésta corresponde su titularidad.

7. Y por lo que respecta al tercer defecto apuntado en la nota de calificación, debe recordarse que tras la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, también es preciso en todo caso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie (cfr. último párrafo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria).

Además, como señaló este Centro Directivo en la Resolución 22 de abril de 2016, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto Cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, 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 y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad, respecto de la registral 6.836 del término de Oviedo, un exceso de cabida de 3.154 metros cuadrados, con simultánea inscripción de su representación gráfica.

En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre

de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente 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 esta 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

8. Consultados los antecedentes obrantes en Catastro resulta que la actual parcela 22 del polígono 54, que se afirma corresponder con la registral 6.836 del término de Oviedo, disponía de una configuración física distinta –comprendiendo únicamente parte de la actual parcela catastral– y con una superficie muy similar a aquélla con la que figura inmatriculada la finca. Las sucesivas modificaciones operadas en la cartografía catastral (producidas en el año 2011, 2016 y 2019) apoyan la duda de la registradora, pudiéndose encubrir con la inscripción de la representación gráfica solicitada el intento de aplicar el folio de la finca registral a una superficie colindante a la originaria finca registral, siendo el cauce apropiado para ello la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente, como ha quedado expuesto en el anterior fundamento. En consecuencia, en este punto, el recurso también debe ser desestimado.

9. En cuanto a la alegación del recurrente consistente en la aportación, junto al escrito de recurso, de resolución estimatoria de la Gerencia Regional del Catastro en Asturias estimatoria de su solicitud de rectificación de la cartografía catastral, debe recordarse que no pueden ser tenidos en cuenta documentos no presentados al registrador en el momento de calificación de los títulos sujetos a inscripción (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Del mismo modo, tampoco pueden ser tomadas en consideración, a efectos de este recurso, las matizaciones efectuadas por la registradora en su informe en defensa de la nota referidas a las actuaciones realizadas por la registradora posteriores a la interposición del recurso (como el resultado del informe de validación catastral realizado por ésta relativo a la invasión de la parcela 165 del polígono 54 o la toma en consideración del informe emitido por el Servicio de Bases Gráficas del Colegio de Registradores), 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 (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 desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 12 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.