

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1027 *Resolución de 15 de enero de 2018, 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 Inca n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

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 2, doña María Alicia Echevarría Pérez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 23 de junio de 2017 por don M. J., en representación de la mercantil «Overseas Mortgage Shop, S.L.», con firma legitimada ante el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, el día 21 de julio de 2017, se solicitó la inscripción de la representación gráfica catastral que completa la descripción literaria de la finca registral número 2.027 del término municipal de Mancor de la Vall y el inicio del procedimiento que prevé el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Se acompañaba de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se dice corresponden con la finca.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Inca número 2, fue de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Inca número dos Previo examen y calificación de la instancia suscrita en Palma el 23 de junio de 2017 por don M. J., en representación de la entidad Overseas Mortgage Shop, S.L., complementada por otra instancia de fecha cuatro de septiembre de dos mil diecisiete y dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de fecha siete de junio de dos mil dieciséis, que motivaron el asiento 1432 del Diario 76, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender nuevamente la inscripción solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes hechos. 1.–Con fecha nueve de agosto pasado se presenta una instancia con firma legitimada de don M. J., en calidad de representante del titular registral de la finca 2027 de Mancor del Vall, con la finalidad de que se «complete la descripción literaria de la finca. A tal efecto se acredita su ubicación y delimitación gráfica mediante las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, debiendo entenderse que se da así inicio al procedimiento que prevé el artículo 199 de la Ley Hipotecaria». 2.–Con fecha 28 de agosto fue calificada con defecto consistente en que no se acompañaban las certificaciones catastrales referidas. 3.–Con fecha nueve de septiembre, se vuelve a aportar el documento junto con dos certificaciones catastrales, una correspondiente a la parcela 469 del polígono 3 y la otra correspondiente a la parcela 487 del mismo polígono 3. 4.–La descripción literaria que consta en el Registro de la finca 2.027 es la siguiente: Rústica.–Tierra llamada (...) Término de Mancor del Valle, antes de (...), en la que existía una casa de planta baja y sala, hoy derruida, que tiene una cabida de un cuartón, o sea, diecisiete áreas y setenta y cinco centiáreas. Linda: Este, con tierra de B. M. P. y casa de M. A. M.; Norte, con camino; Oeste, solar de herederos de P. M. N., casa de J. R. y de B. A.; y Sur, con tierra de G. R. Constituye la parcela cuatrocientos sesenta y nueve del polígono tres. 5.–Observando las certificaciones catastrales, utilizando la herramienta informática auxiliar de la que consta el

Registro, resulta un primer obstáculo y es que no es posible identificar la finca 2027 y, por tanto, derivado de dicho obstáculo, falta la certeza absoluta de que la descripción que se pretende completar es en efecto, un error de medición, en cuyo caso el procedimiento correcto sería el del artículo 199 de la ley hipotecaria, o más bien un supuesto de inmatriculación y /o agrupación de fincas. Las dudas resultan de los siguientes datos: En el registro, la descripción literaria habla sólo de la parcela 469 del polígono 3; ahora, se añade otra parcela, la 487 del mismo polígono. Si se observa el plano catastral, ambas parcelas están separadas por lo que parece ser un camino (o calle, por cuanto que aunque está catastrada en rústica, la propia certificación califica la parcela 469 como urbana). Si recordamos, en la descripción literaria de la finca 2.027 aparece un camino en el lindero Norte. Por tanto, parece que se trata de dos trozos de terreno no colindantes, por cuanto que aparecen separados por un camino o calle, cuya naturaleza aparece como pública en las certificaciones catastrales de ambas parcelas, al estar catastrada a nombre del Ayuntamiento de Mancor. Si, por tanto, en la descripción literaria aparece el camino como linde, no estamos ante un supuesto de error de medición por defecto si no ante un supuesto de agregación o agrupación de fincas, una inscrita y la otra no; por lo que sería necesaria una inmatriculación previa del terreno correspondiente a la parcela 487, pudiéndose a posteriori verificar una vinculación ob rem o agrupación funcional, al no ser posible una agrupación física por falta de colindancia de las fincas, si se quiere que tengan una finalidad jurídica igual. Otra duda que surge es la superficie que se pretende «completar». En el registro aparece con 17 áreas, 75 centiáreas; en cambio, en Catastro aparece con 149 metros cuadrados; es por tanto, una superficie muy inferior a la que consta en el Registro. Ello podía llevarnos a pensar que, efectivamente, la descripción literaria es errónea y que en realidad en esa finca debería haberse señalado que estaba atravesada por un camino, y no que tal camino aparezca como lindero. Pero no puedo estar segura, por cuanto que, además, vista la cartografía catastral, la parcela 469 está rodeada por «camino» o vía pública por dos lados, con lo cual tampoco puedo saber si ese camino que aparece en la descripción literaria se corresponde al lado que la separa de la parcela 487 o al lado contrario. Al mismo tiempo, existe otro problema de identidad de finca. La otra parcela catastral, esto es la 487, aparece con una superficie de dos mil quinientos doce metros cuadrados, con linderos Este y Oeste camino, al estar catastrada a favor del Ayuntamiento de Mancor, lo cual constituye un indicio del carácter público de dicho camino; lo cual parece corroborar que efectivamente el camino del que habla la descripción literaria de la finca 2027 es el del linde oeste de la catastral 487. Pero es que, además, dicha finca linda al Sur con la parcela 473, catastrada a nombre de A. F. L.; dicho señor fue el anterior titular registral de la finca 2027 y vendió al actual propietario y promoviente del expediente. Pues bien, el señor F. aparece como titular registral de la finca 2.017, que constituye la parcela catastral 473 del polígono 3 (esto es, el lindero Sur antes indicado en la certificación catastral de la parcela 487); tiene una superficie de 5 hectáreas, setenta y ocho centiáreas y veinticuatro centiáreas, esto es justo casi el doble de la medida superficial de la parcelas 487. Esto unido a que, según nuestra herramienta auxiliar la finca 2.027 aparecía delineada como una sola finca, incluyendo las parcelas catastrales 473 y 487, y unido al hecho de que el linde Norte de la finca 2.017 (parcela catastral 473) está descrito en el Registro como «parcela 462», que es el mismo linde de la parcela catastral 487, nos hace dudar de qué finca estamos hablando cuando nos referimos a la finca registral 2027, porque parece con bastante certeza que la parcela catastral 487 se ha separado de la catastral 473, que constituye la finca registral 2.017. Por tanto, parece que hay una división de fincas encubierta. Todo eso, unido a que en la instancia no aparece descripción literaria alguna que nos ayude a verificar estos datos, sino que se limitan a decir que «completemos la descripción literaria de la finca», hace que nos sea muy difícil determinar la procedencia del procedimiento del artículo 199. En resumen, existen dudas fundadas, expuestas en los apartados anteriores, sobre la identidad de la finca y sobre la naturaleza jurídica del procedimiento a seguir, por cuanto que más que un supuesto de adecuación de descripción de finca previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria, parece que se trata de un supuesto de inmatriculación o incluso de división de terrenos, con

agrupación funcional. Para subsanar este error sería necesario acompañar la descripción real de la finca, junto con certificaciones del ayuntamiento sobre el carácter público o no del camino de separación, así como las correspondientes escrituras públicas de segregación, venta y agrupación funcional, salvo que el interesado pueda acompañar algún documento que pruebe que efectivamente estamos ante un simple error de medición. Fundamentos de derecho.—El Registrador, para proceder a completar en el folio real la descripción literaria de la finca debe tener valorar y calificar, entre otras cosas: —la identidad de la finca cuya descripción se pretende completar —la no invasión de dominio público o fincas colindantes —la inexistencia de operaciones encubiertas de modificación de entidades hipotecarias. En este caso, existen indicios de los tres casos, tal y como se ha expuesto. Y en estos casos, así como en el supuesto de que la descripción de la finca resultante, que no está incluida en el documento, no coincida con las catastral, que este caso además debe deducirse de dos certificaciones catastrales por ser dos parcelas catastrales, la ley indica que, mientras no se aporten nuevos datos, el registrador debe proceder a suspender (por prudencia) la inscripción, todo ello en base a los artículos 9, 17, 198, 199 y 201, 205 de la ley hipotecaria. Artículo 45, 46 y 51 de su reglamento. La presente calificación podrá (...). Inca a veintiséis de septiembre del año dos mil diecisiete. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Alicia Echevarría Pérez 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 16 de octubre de 2017 atendiendo a los siguientes razonamientos: «(...) Fundamentos de derecho primero. Ciertamente, como ha tenido ocasión de declarar la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 8 de junio de 2016, el Registrador puede denegar la pretensión del titular registral, efectuada mediante el procedimiento del artículo 199 LH por «las dudas en la identidad de la finca que en todo caso deberán quedar justificadas en la calificación y que podrán ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. Tales dudas 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 los procedimientos previstos en los artículos 199 y 201 por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita». Pero esas dudas deben quedar justificadas en la calificación. Eso es bastante diferente a lo que sucede en este caso, en el cual la Registradora se basa exclusivamente en suposiciones o «indicios» y, por tanto, muy lejos de lo que debería ser una justificación (como define el Diccionario de la RAE justificar: probar algo con razones convincentes, testigos o documentos). Precisamente lo que se persigue con el procedimiento del artículo 199 LH es que la Registradora recabe testigos o documentos para justificar su decisión. Conforme al marco jurídico indicado, lo que debería hacer la Registradora es dar curso a la solicitud del interesado e iniciar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Y, como se indica en el párrafo 4.º del número 1 de dicho artículo, no puede calificar sin al menos tener a la vista las alegaciones efectuadas por los llamados a hacerlas, según determinan los párrafos precedentes del mismo artículo. Y entonces, y solo entonces, podrá calificar la certificación gráfica aportada (párrafo 3.º del número 1) y dar pie de recurso al interesado «conforme a las normas generales» (art. 199.1.4.º in fine de la Ley Hipotecaria). Es evidente que la Registradora ha actuado extemporáneamente (anticipando un paso procesal sin haber realizado los previos a los que viene obligada) al calificar negativamente la solicitud presentada, pues no ha realizado la actividad indagatoria previa a la calificación a que le obliga el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La doctrina de la DGRN de que se pueden expresar tales dudas al inicio del procedimiento, «evitando dilaciones y trámites innecesarios» no puede servir de coartada para obviar, de forma arbitraria el deber de ultimar un procedimiento, por lo que, en buena lógica, solo tendrá aplicación cuando, a la

vista de los datos de que dispone la Registradora en el momento de solicitarse la apertura del procedimiento, no quepa duda de que tal procedimiento no tiene viabilidad, de forma que llevarlo a efecto solo conllevaría dilaciones o trámites que prima facie ya se ve que son innecesarios. Pero a la vista de las afirmaciones de la Registradora en su calificación, nada más lejos de la realidad, como se va a analizar a continuación separando cada uno de los motivos de duda de la Registradora. Segundo. El primer motivo que, a título indiciario, expone la Registradora consiste en dudar de la identidad de la finca cuya descripción se pretende completar. Basa su argumentación en que la descripción que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas no coincide con la descripción que consta en el Registro. Naturalmente que es así. Si coincidiera la descripción literaria registral con la cartografía catastral no haría falta iniciar el procedimiento del artículo 199 LH. Esa falta de coincidencia es requisito de partida para que se inicie el procedimiento y es consustancial a éste. Tercero. El segundo motivo que aduce la Registradora es que tiene dudas acerca de la invasión de dominio público o fincas colindantes. Basa esas dudas, en cuanto al dominio público, en que en las certificaciones catastrales las dos parcelas catastrales están separadas por un camino o calle de titularidad del Ayuntamiento de Mancor de la Vall. Ciertamente las dos porciones catastrales no son colindantes, pero de ahí no cabe deducir que no lo fueran cuando se practicó la inmatriculación de la finca y que posteriormente el Ayuntamiento se apropiara de una cierta superficie para hacer un vial, pasando por la finca que quedó así dividida por el acto municipal, y no por una segregación imputable al propietario. Esa es una de las cuestiones que la Registradora deberá constatar en el curso del procedimiento solicitado. Por otro lado, ese camino no tiene por qué ser el lindero Norte de la finca registral 2.027, ya que se halla al Sur o Sureste de la parcela 469 del Polígono 3 y al Oeste de la parcela 487 del polígono 3. En todo caso, y en lo que aquí importa, teniendo en cuenta que en el Catastro figuran los linderos y las coordenadas georreferenciadas con plena consideración del camino o calle de titularidad municipal, no se entiende cómo la finca cuya descripción se pretende corregir podría invadir el dominio público, teniendo en cuenta que las coordenadas georreferenciadas cuya constancia registral se pretende dejan explícitamente fuera de dicha finca la parcela 9008 del polígono 3 (la zona municipal). Cuarto. En cuanto a una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, la Registradora afirma que la parcela catastral 487, juntamente con la parcela catastral 473, ambas del polígono 3, constituyen la finca registral 2017, y no la 2027 de titularidad de la solicitante. Hay una total incongruencia entre afirmar primero que el camino que constituye el lindero Oeste de la catastral 487 es, indiciadamente, el mismo camino que en la descripción de la finca registral 2.027 se describe como lindero Norte; y afirmar a continuación que la parcela catastral, indiciariamente, no constituye la finca registral 2027, sino la 2017. Ambas cosas a la vez no pueden ser. O hay indicios de lo uno o indicios de lo otro, pero no indicios a la vez de dos hechos contradictorios e inconciliables. Quinto. Finalmente, la Registradora declara sus sospechas acerca de que pueda intentarse, mediante la solicitud de coordinación georreferenciada, realizar actos «de inmatriculación o incluso de división de terrenos, con agrupación funcional». Se vuelve a incurrir en el mismo vicio argumentativo que el puesto en evidencia en el apartado precedente. O hay indicios de una inmatriculación o hay indicios de una división; pero no puede haber indicios de ambas cosas, por su evidente incompatibilidad. La finca registral cuya modificación de la descripción literaria se pretende tiene, según el Registro, 1.775 m², y la parcela 469 del polígono 3 de Mancor de la Valí, 149 m². Nos faltan, pues, 1.626 m² que la Registradora no sabe dónde están. Antes de hablar de inmatriculaciones encubiertas convendría averiguar dónde han ido a parar esos 1.626 m² de constancia registral. Sexto. En resumen, debería la Registradora indagar en su Registro la situación real de las fincas colindantes de la finca 2.027, así como tomar declaración a los colindantes registrales y catastrales (incluido el Ayuntamiento de Mancor de la Vall) para averiguar la evolución de las parcelas en la zona y, en su caso, obtener pruebas de la no procedencia de la solicitud formulada al amparo del artículo 199 LH. Y, una vez, que haya obtenido evidencias (y no indicios), exponerlos adecuadamente y justificar su decisión. Pero no puede hacerlo antes. Evidentemente no se puede invertir la

carga de la prueba y exigir al solicitante que «acompañe la descripción real de la finca» (cuestión sobre la que ya se ha pronunciado reiteradamente la DGRN que no es exigible al titular de la finca, pues la ley no le obliga a ello) y otra serie de pruebas documentales que la Ley Hipotecaria no contempla en su artículo 199, que es bastante terminante y claro sobre las pruebas válidas en dicho procedimiento y que deben ser obtenidas por el Registrador y no por el titular de la finca».

IV

La registradora de la Propiedad de Inca número 2 emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 3 y 10 de octubre y 14 y 28 de noviembre de 2016 y 6 de marzo y 1 y 7 de junio de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral y la consecuente rectificación de descripción de finca, poniendo de manifiesto la registradora dudas de identidad de la finca antes de comenzar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La finca figura en el registro con una superficie de 17 áreas y 75 centiáreas, constando en el Registro la referencia catastral de la parcela 469 del polígono 3. Se aporta como representación gráfica catastral sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas correspondientes a la parcela 469 del polígono 3, en la que consta una superficie gráfica de 149 metros cuadrados, y a la parcela 487 del polígono 3, en la que figura una superficie gráfica de 2.512 metros cuadrados.

Las dudas que opone la registradora se basan en las siguientes circunstancias:

– Que en la descripción registral de la finca 2.027 de Mancor del Vall figura que se corresponde sólo con la parcela 469 del polígono 3 y ahora se añade otra parcela catastral, la parcela 487 del polígono 3.

– Que dichas parcelas catastrales que se dicen corresponder con la finca registral están separadas por un camino público y que en la descripción registral figura un camino como lindero, por lo que se duda de que se pueda estar agregando la otra parcela catastral.

– Que la superficie de la finca según Registro es de 17 áreas y 75 centiáreas y, en cambio, en Catastro la parcela 469 del polígono 3 aparece con 149 metros cuadrados; y que en la instancia ni siquiera se indica la actual descripción literaria.

– Que de las titularidades y representaciones gráficas registrales disponibles resulta la posibilidad de que se encubra que la parcela catastral 487 se haya segregado de la finca registral 2.017 para agregarla a la 2.027.

– Por todo ello solicita la registradora que se acompañe la descripción real de la finca, junto con certificaciones del Ayuntamiento sobre el carácter público o no del camino de separación, así como las correspondientes escrituras públicas de segregación, venta y agrupación funcional, salvo que el interesado pueda acompañar algún documento que pruebe que efectivamente estamos ante un simple error de medición.

El recurrente alega, en síntesis, lo siguiente:

– Que la calificación es extemporánea porque debería haberse tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y que se basa en meras suposiciones e indicios.

– Que la falta de colindancia de las parcelas catastrales puede deberse a la apertura de un camino público con posterioridad a la inmatriculación y no a una segregación encubierta.

- Que las coordenadas catastrales respetan el camino público, sin que exista posibilidad de invasión del mismo.
- Que las alegaciones sobre una posible inmatriculación o segregación encubierta son contradictorias.

2. 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.

3. 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.

En todo caso, en este procedimiento 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).

Además, dispone el precepto que a los efectos de 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.

4. 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 de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a la posible existencia de negocios no documentados, según ha quedado expuesto anteriormente, y atendiendo a los datos físicos, comparados con las descripciones registrales de las fincas afectadas, a sus historiales y titularidades y a las representaciones gráficas disponibles en el Registro.

Finalmente, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 7 de junio de 2017 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. En particular en el caso de este expediente la registradora incluso manifiesta en su calificación la documentación que a su juicio debe aportarse para disipar tales dudas. Por todo ello es correcta la actuación de la registradora en este aspecto.

5. Toda vez que no procede la inscripción de la representación gráfica conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, salvo que se aporte la documentación requerida por la registradora, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

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, 15 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.