

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7787** *Resolución de 9 de junio de 2017, 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 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. F. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 4, doña Marta Isabel Fernández Urrusuno, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de aclaración y modificación de descripción de un inmueble otorgada el día 8 de noviembre de 2016 ante el notario de Oviedo, don Juan Antonio Escudero García, protocolo 1.447, se rectificó la escritura de protocolización de cuaderno particional aprobado judicialmente autorizada por el notario de Oviedo, don Manuel Rodríguez de la Paz Guijarro, el día 26 de mayo de 2005, con el número 627 de protocolo. El objeto de la rectificación es la descripción dada la finca registral número 29.593 de Oviedo, que consta en el Registro con una superficie de 3.571 metros cuadrados, manifestando que en la actualidad le corresponde una superficie de 2.895 metros cuadrados, según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora al documento.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 4, acompañado de instancia de fecha 17 de enero de 2017, con firma legitimada notarialmente, por la que don J. F. G. solicitó el inicio del procedimiento de rectificación y coordinación regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, así como acta de referencia autorizada por el notario de Oviedo, don Leonardo García Fernández de Sevilla, el día 8 de octubre de 2015, número 946 de protocolo; fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Oviedo número cuatro Calificada escritura de aclaración y modificación de descripción de un inmueble otorgada el ocho de Noviembre del año dos mil dieciséis ante el Notario de Oviedo Don Juan Antonio Escudero García, protocolo 1.447, presentada a las trece horas treinta y cinco minutos el once de Noviembre de dos mil dieciséis bajo el asiento de presentación número 1.900 del Tomo 86 del Diario, que fue retirada por su presentante el dieciocho de Noviembre de dos mil dieciséis y devuelta el veinte de enero de dos mil diecisiete, en unión de instancia de fecha diecisiete de Enero de dos mil diecisiete, con firma legitimada ante el Notario de Oviedo Don Juan Antonio Escudero García, rubricada por Don J. F. G., por la que se solicita el inicio del procedimiento de rectificación y coordinación regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que motivó el asiento de presentación número 239 del Tomo 87 del Diario, se acuerda no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.–Se presenta escritura de aclaración y modificación de descripción de un inmueble otorgada el ocho de Noviembre de dos mil dieciséis ante el Notario de Oviedo Don Juan Antonio Escudero García, protocolo 1.447, por la que se aclara y subsana las inexactitudes existentes en la descripción de la finca registral número 29.593 de la Sección 5.ª obrante al folio 13 del Libro 2.447, Tomo 3.297 General, manifestando que en la actualidad le corresponde una superficie de dos mil ochocientos noventa y cinco metros cuadrados; obra incorporada a dicha escritura certificación catastral

descriptiva y gráfica de la misma expedida el veinticinco de Octubre de dos mil dieciséis por la Sede Electrónica del Catastro donde consta identificada como 33900A023002290000WP, parcela 229 del polígono 23 con una superficie de dos mil ochocientos noventa y cinco metros cuadrados. 2.–Se acompaña instancia de fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete, suscrita por don J. F. G., DNI (...), con firma legitimada por el Notario de Oviedo Don Juan Antonio Escudero García en la misma fecha –n.º 28/2017 sección 2.ª Libro Indicador– por la que se solicita el inicio del procedimiento de rectificación y coordinación regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a fin de inscribir la finca con la superficie de 2.895 m<sup>2</sup> y con los linderos y datos descriptivos que constan en la escritura reseñada. 3.–La referida finca registral número 29.593 de la Sección 5.ª, que figuraba inscrita inicialmente con la cabida de 22 áreas, figura actualmente inscrita a favor de don J. F. G. al folio 13 del Libro 2.447, Tomo 3.297, inscripción 1.ª de fecha uno de septiembre de dos mil cinco, con una superficie de tres mil quinientos setenta y un metros cuadrados –3.571 m<sup>2</sup>–, tras haberse practicado en dicha inscripción 1.ª, de conformidad con el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, un exceso de cabida consistente en mil trescientos setenta y un metros cuadrados, acreditado en virtud de certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el nueve de mayo de dos mil cinco por Don S. A. G., Gerente Regional de la Gerencia del Catastro de Asturias, que se acompañó a la escritura de protocolización de cuaderno particional autorizada el veintiséis de mayo de dos mil cinco por el Notario de Oviedo Don Manuel Roríguez de la Paz Guijarro, protocolo 627, que, en unión de acta de subsanación formalizada el veinticuatro de agosto de dos mil cinco ante el citado Notario, protocolo 1.044, motivo dicha inscripción 1.ª de la referida finca 29.593. Se consignó como referencia catastral de la misma la siguiente: 33900A023002290000WP. 4.–Se acompaña copia autorizada de la citada escritura 627/2005 y también se acompaña un Acta de Referencia autorizada por el Notario de Oviedo don Leonardo García Fernández de Sevilla el 8 de octubre de 2015, n.º 946 de protocolo, en la que don J. F. G. solicitaba la rectificación de descripción de la finca registral 29.593 de Oviedo sec. 5.ª, “(...)”, señalándose que si bien según el Registro tiene una cabida de 3.571 m<sup>2</sup>, según levantamiento topográfico y Catastro su superficie es de 2.808.43 m<sup>2</sup> y los linderos actuales que se indican. Se incorpora dicha acta «Levantamiento Topográfico de dos parcelas, con cálculo de superficies, altimetría y deslinde entre ambas», de fecha 17 de marzo de 2015, realizado por el Ingeniero Técnico en Topografía don L. P. M., relativa a dos fincas: (...), de 2808,43 m<sup>2</sup> y (...), de 1887,00 m<sup>2</sup> y una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca con referencia 33900A023002290000WP, a cuyos términos me remito. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 1, 9, 18, 199, 201 y 203, 322, 323, 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de junio de 2003 y 3 de enero de 2006, 12 de septiembre de 2009 y 16 de mayo de 2005, 2 de junio, 18 y 26 de octubre de 2012; 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016; 17 de noviembre de 2015, 22 de abril, 8 y 30 de junio de 2016 y 3 y 10 de octubre de 2016, se acuerda suspender la práctica de las operaciones solicitadas: 1.–Se suspende la inscripción de la rectificación de cabida y linderos de la finca, por albergar dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad de la reducción de cabida cuya constatación registral se pretende –676 m<sup>2</sup>–, dado que previamente se declaró y se hizo constar en la finca un exceso de cabida –de 1371 m<sup>2</sup>– declarado por el propio otorgante (habiéndose alegado uno aún mayor), habiéndose declarado en un título posterior –que no consta inscrito–, en base a una medición técnica, una reducción distinta –de 762,57 m<sup>2</sup>–, y además dada la envergadura de la reducción, superior al dieciocho por ciento de la cabida inscrita y a que simultáneamente se produce una modificación de linderos, alguno de ellos fijo. La inscripción de una rectificación de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior, es decir, que la superficie que ahora se pretende hacer constar tabularmente es la que debió reflejarse e linderos originales registrados. Conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del

Notariado, la disminución de la cabida debe ser justificada, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, y puede ser un medio para eludir las formas, y sus garantías, en la transmisión de porciones a colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal (Resoluciones DGRN 16-6-03, 3-1-06 y 12-9-09) y la constancia registral de la Referencia Catastral no excluye las dudas de identidad (Resol. DGRN 2 de junio, 18 y 26 de octubre de 2012). En el caso examinado se albergan dudas sobre la identidad de la finca y la realidad de la reducción de cabida cuya constatación registral se pretende basadas en la reiteración de rectificaciones de superficie sobre la misma y en el temor a que se encubran operaciones de modificación de entidad hipotecaria, basadas en los datos y documentos que obran en el expediente en cuanto a las diferencias descriptivas de la finca y sus colindantes. Conforme Resoluciones DGRN –22 de abril de 2016; 8 de junio de 2016, 30 de junio de 2016; 3-octubre-2016– dichas dudas deben manifestarse por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. La presente nota de calificación (...) Oviedo, a 9 de febrero de 2017 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. G. interpuso recurso el día 14 de marzo de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos: Primero.–Entiende el recurrente que las dudas sobre la identidad de la finca, que expresa la Sra. Registradora, no se encuentran fundadas, puesto que existe justificación documental y gráfica de la naturaleza y alcance de los errores padecidos en la descripción del inmueble. Segundo.–Efectivamente, si nos remitimos al título de propiedad de Don J. F. G., esto es, la escritura de protocolización de cuaderno particional, autorizada en Oviedo el día veintiséis de mayo del año dos mil cinco por el notario Don Manuel Rodríguez de la Paz Guijarro, con el número 627 de protocolo, vemos que la finca objeto del presente se encuentra descrita bajo el número Siete (7) del inventario, atribuyéndole una superficie, según el Catastro, de tres mil quinientos setenta y un metros cuadrados, y según reciente medición, de cuatro mil seiscientos veintiún metros cuadrados. Esta segunda superficie resulta de un error material derivado de que en el plano en base al cual se obtiene la superficie citada (plano finca seis, en el folio 6F9385068) están incluidas conjuntamente como si fueran una sola dos fincas distintas y colindantes entre sí, la número Siete del inventario, que es la que nos ocupa, y la número Ocho del mismo, que es la parcela catastral número 228. De un examen del conjunto del documento, resulta obvio el origen y alcance del error padecido. Consecuentemente, en su momento, el Sr. Registrador practicó la inscripción del inmueble con la cabida catastrada de tres mil quinientos setenta y un metros cuadrados. Tercero- Posteriormente, una vez la copia del documento llega a poder del adjudicatario de las dos fincas citadas, el recurrente se da cuenta del error padecido y, además, del hecho de que los datos catastrales de la parcela 229, es decir, la finca que motiva el presente recurso, son erróneos, por lo siguiente: A.–En el perímetro de dicha parcela aparecen incluidas dos fincas urbanas situadas al Sureste de la misma, que hoy son las parcelas catastrales con referencias H10400800TP70C y H10400700TP70C0001LW, que pertenecen a distintos propietarios y que desde siempre habían sido fincas jurídicamente independientes y diferentes de la que motiva el presente recurso. Las citadas propiedades son, desde que se recuerda, independientes y separadas jurídicamente de la finca objeto del recurso, como lo acredita, por ejemplo, que, en la descripción antigua de ésta, se indica que la misma linda “con casas de N. y de C.”–. B.–Asimismo, en el perímetro de la parcela, tal y como estaba catastrada, aparecía incluido un ramal o ensanche del camino público, en la parte Sureste de la finca, y que da acceso a la propia parcela catastral 229, a la parcela catastral 230 y a la parcela de urbana 009 y rústica 151. Ha de tenerse en cuenta que, dada la naturaleza del documento (partición tramitada en procedimiento judicial de partición de herencia), el adjudicatario, que conocía los inmuebles sobre el terreno, no había tenido participación directa en la aportación de datos para su confección o redacción. Cuarto.–Con la finalidad de ajustar el

Catastro a la realidad, Don J. G. M. tramita posteriormente el correspondiente procedimiento de modificación del Catastro, del cual resulta la configuración exacta y actual del inmueble, acreditada mediante la certificación catastral descriptivo-gráfica incorporada a la escritura de fecha ocho de noviembre del año dos mil dieciséis. Si bien no puede aportarse documentación relativa al expediente de modificación del Catastro, resulta evidente dicha modificación por simple comparación de las dos certificaciones catastrales (es decir, la incorporada en el acta de protocolización de fecha veintiséis de mayo del año dos mil cinco, y la incorporada en la escritura de fecha ocho de noviembre del año dos mil dieciséis. Además, consultando la ficha del inmueble en el Catastro, resulta haberse practicado una modificación de datos descriptivos con fecha once de septiembre del año dos mil quince. Quinto.—En cuanto al acta de referencia de fecha ocho de Octubre del año dos mil quince, autorizada por el notario de Oviedo Don Leonardo García Fernández de Sevilla, con el número 946 de protocolo, incorpora el informe de medición de un técnico, relativo al deslinde de las parcelas catastrales números 228 y 229 (ambas propiedad del recurrente), que confirma lo reseñado anteriormente, por lo siguiente: —Dicho informe técnico sirvió de base para la modificación realizada en el Catastro en cuanto a la parcela catastral 229, para ajustarla a la realidad existente sobre el terreno—. La medición que arrojaba el repetido informe para la parcela catastral 229, esto es, la finca objeto del presente recurso, era de dos mil ochocientos ocho metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados (2.808,43 m<sup>2</sup>); es decir, la diferencia entre la medida del técnico y la finalmente recogida por el Catastro es de ochenta y seis metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados (86,57 m<sup>2</sup>), lo que supone que hay una diferencia de un tres coma cero ochenta y dos por ciento (3,082%) entre ambas; y, si se toma la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad, tal diferencia supondría un dos coma cuatrocientos veinticuatro por ciento (2,424%). Dicha diferencia entra plenamente dentro del margen de error o de discrepancia en las mediciones, por lo que entiende el recurrente que no puede alegarse dicha diferencia para dudar sobre la identidad de la finca. —La discrepancia entre el informe técnico y la medida finalmente recogida por el Catastro, deriva del propio procedimiento de plasmación de los datos de los informes técnicos por dicha institución, y es muy frecuente y perfectamente sabido por todos los profesionales relacionados con la propiedad inmobiliaria. Sexto.—Que, por todo lo anterior, el recurrente entiende que la causa y la procedencia de la modificación de la superficie del inmueble está, en este caso, perfectamente justificada y acreditada documentalmente. Por ello, entiende que no puede ampararse la Sra. Registradora en la existencia de dudas sobre la identidad de la finca. La Dirección General de Registros y del Notariado tiene reiteradamente declarado que dichas dudas deben ser fundadas, y el recurrente entiende que dicho fundamento no puede serlo la simple existencia de discrepancia entre las superficies declaradas en uno u otro momento, o el cambio de un lindero de una descripción antigua a una nueva, porque, en ese caso, lo que se hace es cerrar el proceso de adaptación y actualización de las descripciones de inmuebles y la coordinación entre Catastro y Registro al noventa y nueve por ciento de los inmuebles, particularmente de los rústicos. En el caso que nos ocupa, está perfectamente determinado el origen de la divergencia entre la realidad y la documentación de la finca, así como la zona de terreno afectada por dicha discrepancia o error. —A la vista del historial del inmueble en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, no resulta creíble que pueda haberse producido una operación de segregación encubierta, puesto que en la descripción de ella nunca aparece referencia a edificación alguna; ni tampoco una “desinmatriculación” de un terreno que debiera formar parte de ella, puesto que está perfectamente delimitado el sector de terreno que no pertenecía en realidad al inmueble y la titularidad, uso y destino del mismo. Séptimo.—Que el recurrente entiende que denegar la aplicación del procedimiento establecido en el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, implica en este caso también la imposibilidad de acudir al procedimiento establecido en el Artículo 201 de la misma Ley, puesto que la misma duda sobre la identidad de la finca se plantearía a la Sra. Registradora. Por ello, entiende el recurrente que, de ser así, no le quedaría otro recurso que acudir a un procedimiento judicial contradictorio, demandando a todos los implicados, para obtener una Sentencia que

declare que la configuración del inmueble de su propiedad es la que se pretende; lo cual le parece notoriamente desproporcionado en trámites, costes, demora en el tiempo, etc. Octavo.–Que, para finalizar, no puede por menos de dejar constancia el recurrente de que la aplicación de un criterio sumamente restrictivo en cuanto a la tramitación y al estimación de los procedimientos regulados en los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, con la práctica habitual de manifestar dudas sobre la identidad de las fincas a la primera discrepancia (que, por definición, siempre va a existir), produce un efecto contrario al pretendido por la Ley 13/2.015 de 24 de Junio, puesto que disuade al interesado a prescindir de la adecuación de la documentación de los inmuebles a la realidad, al menos en los casos en que tal adecuación no le resulta imprescindible».

## IV

La registradora de la Propiedad de Oviedo número 4 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 40, 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 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 el registrador dudas de identidad de la finca antes de comenzar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Las dudas que opone el registrador se basan en las siguientes circunstancias:

– Que existe una reiteración de modificaciones descriptivas. Primeramente se declaró y se hizo constar en la finca un exceso de cabida, declarado por el propio otorgante, quedando inscrita con una superficie de 1.371 metros cuadrados según Catastro (habiéndose alegado uno aún mayor, según medición reciente de 4.621 metros cuadrados). Posteriormente se declaró en un título que no consta inscrito, una reducción distinta a la que ahora se pretende (762,57 metros cuadrados), en base a una medición técnica, manifestando que la finca tenía una superficie de 2.808,43 metros cuadrados. Finalmente, se pretende ahora hacer constar una nueva representación gráfica catastral que expresa una superficie de 2895 metros cuadrados.

– Que la reducción es de envergadura, pues supera el 18% de la cabida inscrita y que simultáneamente se produce una modificación de linderos, alguno de ellos fijo.

– Que tales circunstancias suponen que podrían encubrirse operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

El recurrente alega lo siguiente:

– Que la resulta cabida de 4.621 metros cuadrados expresada en el primer título (y que no llegó a inscribirse) resulta de un error material derivado por estar incluidas conjuntamente en el plano como si fueran una sola dos fincas distintas y colindantes entre sí.

– Que los datos catastrales de la parcela 229, registral 29.593, que accedieron al Registro son erróneos ya que aparecen incluidas dos fincas urbanas que hoy son las parcelas catastrales distintas que pertenecen a distintos propietarios y que desde siempre habían sido fincas jurídicamente independientes y diferentes de la que motiva el presente recurso. Además también incluía un ramal o ensanche del camino público. Y que actualmente se han modificado tales datos catastrales para corregir los errores expresados.

– Que la diferencia de la superficie que ahora se pretende inscribir con el informe técnico entra dentro del margen de error de las mediciones.

2. En primer lugar, en cuanto a la alegación relativa a que se pretende subsanar un error padecido en la primera de las rectificaciones descriptivas realizadas (que accedió al Registro) hay que recordar que el asiento registral que refleja dicha modificación se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), de manera que su rectificación debe sujetarse a las reglas generales (artículo de la 40 Ley Hipotecaria) y, tratándose de una rectificación de descripción, a las normas que regulan dichas rectificaciones descriptivas.

De este modo, 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.

En el supuesto de este expediente existe una disminución de superficie, cuyo tratamiento, como ha reiterado este Centro Directivo, ha de ser idéntico al de los excesos (cfr. Resoluciones 22 de febrero y 16 de junio de 2003, 3 de enero de 2006 o 30 de enero de 2015), más aún, cuando, tras la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la Ley sólo se refiere a rectificaciones descriptivas.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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) de la Ley Hipotecaria «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 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 existencia de una reiteración de modificaciones descriptivas así como posibles negocios no documentados, según ha quedado expuesto anteriormente. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, especialmente las propias alegaciones del recurrente relativas a que la cabida de la finca comprende fincas distintas e independientes, lo que confirma la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias encubiertas.

Finalmente, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que 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, 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, 9 de junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo