

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13720 *Resolución de 27 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Villacarriedo, por la que se suspende la práctica de anotación preventiva solicitada en procedimiento de rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. M. G. y don J. R. y doña C. F. M. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Villacarriedo, don Fernando González López, por la que se suspende la práctica de anotación preventiva solicitada en procedimiento de rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 2 de mayo de 2017 ante la notaria de Villacarriedo, doña Raquel Igareda Anievas, con el número 247 de protocolo, doña E. M. M. G. y don J. R. y doña C. F. M., dueños en proindiviso de la finca registral número 1.430 del término de Saro, promovieron el expediente notarial para la rectificación de su descripción.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo, solicitando la certificación prevenida en el artículo 201 y su remisión al artículo 203, ambos de la Ley Hipotecaria, y solicitando que, en su caso, se practicase anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación del exceso de cabida, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Propiedad Villacarriedo Asiento 454 del Diario 95 Notario: Raquel Igareda Anievas Protocolo: 247/2017 Calificado el precedente documento de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho; a) Hechos. Con fecha 10 de mayo de 2017 se ha presentado en este Registro, bajo el número de entrada 692, causando el asiento 454 del Diario 94, Acta de Notoriedad para la constancia de exceso de cabida autorizada en Sarón, el 2 de mayo de 2017 por el notario de Villacarriedo doña Raquel Igareda Anievas n.º 247 de protocolo, en la que se solicita se expida certificación de la finca 1430 del término municipal de Saro y se practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación del exceso de cabida. Con esta fecha se procede a expedir la certificación solicitada. b) Fundamentos de Derecho, Respecto de la anotación preventiva solicitada, tal operación registral no puede llevarse a cabo por los siguientes motivos: Por surgir dudas de que la alteración pretendida en realidad no es una rectificación de la descripción sino que en realidad se trataría de un negocio traslativo encubierto, dada la gran diferencia de superficie entre la cabida inscrita y lo que se pretende reflejar, dada la modificación de linderos fijos, al lindar ahora la finca con camino y carreteras, y dado que la finca linda con Monte perteneciente a la Junta Vecinal. Art. 201 L.H: «...Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas...». Por tanto se suspende el asiento registral solicitado, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación

practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación cabe interponer: (...) Villacarriedo, a veinticinco de mayo del año dos mil diecisiete.—El Registrador (firma) Fdo. Fernando González López».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora Mercantil y de Bienes Muebles de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, quien resolvió, en fecha 11 de julio de 2017, confirmar la calificación del registrador de la Propiedad de Villacarriedo.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña E. M. M. G. y don J. R. y doña C. F. M. interpusieron recurso el día 3 de agosto de 2017 mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «Primero.—Con ánimo de no repetir los antecedentes que se recogen en las calificaciones efectuadas por los Sres. Registradores de la Propiedad entraremos directamente en el fondo de la cuestión, que es la aplicación del art. 201 de la LH y concordantes. En este sentido el Registrador de Villacarriedo señala que deniega la anotación preventiva: «...por surgir dudas de que la alteración pretendida en realidad no es una rectificación de la descripción sino que en realidad se trataría de un negocio traslativo encubierto, dada la gran diferencia de superficie entre la cabida inscrita y lo que se pretende reflejar, dada la modificación de linderos fijos, al lindar ahora la finca con camino y carreteras, y dado que la finca linda con Monte perteneciente a la Junta Vecinal.» Asimismo, la Registradora sustituta que por turno correspondió dispone: «En el supuesto que nos ocupa, mediante el acta de notoriedad que motiva este expediente se interesa la constatación de un exceso de cabida de una finca cuya superficie de dos hectáreas setenta y un áreas y veinte centiáreas pasaría a ser de cuatro hectáreas setenta y cuatro áreas y cuatro centiáreas. Lo que implica que la finca casi duplicaría su superficie. Además, se observa que se modifican linderos fijos, en concreto el Norte, que de ser una finca perteneciente a persona física pasaría a ser descuento -camino carretera- y el Oeste que de ser una persona física pasaría a ser en parte descuento. Es decir, parece que la finca se ha extendido por el Norte hasta el descuento -lindero fijo- variando, en consecuencia, el lindero Oeste que ahora en parte es también descuento -lindero fijo-. Llegados a este punto, y aplicando la doctrina de la DGRN a estas circunstancias se concluye que admitir las modificaciones descriptivas pretendidas supondría la alteración de la realidad física de la finca acotada registralmente, de modo que no se cumplen los requisitos exigidos por el citado Centro Directivo para la registración del exceso de cabida como mera rectificación descriptiva de la finca, sino que el acceso al Registro de la modificación pretendida ha de seguir las vías alternativas que dicho Centro Directivo señala en su doctrina.» Segundo.—Mostramos nuestra disconformidad con la calificación recurrida, por cuanto se apoya en una valoración incorrecta de las circunstancias del caso, y no valora todos los aspectos a tener en cuenta, dicho sea con el debido respeto. En este sentido los linderos Norte y Este permanecen inalterados. Al Este, el título habla de «egido común»; cuando hablamos de egido (o ejido) hace referencia al campo común de un pueblo, lindante con él, que no se labra, y donde suelen reunirse los ganados o establecerse las eras; pues bien, precisamente la parcela catastral 39081A004001350002UQ que se corresponde con la inscrita en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo al Tomo 639, Libro 18, Folio 49, Finca 1.430 linda por su lado este con la parcela catastral 39081A004001220000TQ, esta última parcela es titularidad de la Junta Vecinal de Llerana de Saro (es decir, nos encontramos ante un terreno de propiedad común), con lo que el lindero que se refiere «egido común» sería correcto. Por su parte, la finca linda por su viento Norte con J. L. A. según la vigente inscripción registral. La finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo al Tomo 639, Libro 18, Folio 49, Finca 1.430 se corresponde hoy en día con la parcela catastral 39081A004001350002UQ, que también linda por su lado norte con la parcela catastral 39081A004001239000TS titularidad de J. A. P. Existe pues coincidencia

ya que no sólo consta que linda al Norte con una propiedad ajena, sino que dicha propiedad continúa siendo titular después de los años de la familia A., con lo que tampoco hay duda de su certeza (...) Por último, y en cuanto al lindero Oeste es cierto que pasa de ser una persona física a ser en parte descuento, pero continúa lindando con persona física, otra cosa es que la identidad de esa persona física haya podido cambiar después de las sucesivas transmisiones de la propiedad que hayan tenido lugar en la parcela colindante. Tercero.—Pero lo que entendemos que es un hecho definitivo que acredita que nos encontramos ante una rectificación de un error de superficie es la sucesión de títulos de propiedad a los que haremos referencia a continuación. Y es que uno de los argumentos utilizados por el Registrador de la Propiedad de Villacarriedo es la gran diferencia existente entre la superficie registrada y la que se señala en el título rectificativo (...) la escritura otorgada el día 13 de enero de 1955 ante el Notario, entonces de Villacarriedo, don José Antonio Olascoaga Goitia (número 2 de su protocolo). En ella se describe la propiedad de la siguiente manera: Una tierra destinada a prado y parte a labrantío al sitio de (...) término municipal de Saro. Mide según el título ciento veinte carros de extensión superficial o sean, dos hectáreas setenta y una centiáreas (sic) veinte centiáreas; su extensión real conforme a reciente medición es de unos doscientos carros equivalentes a cuatro hectáreas cincuenta y dos áreas. Se alzan dentro de la misma tres casas cabañas destinadas a cuadra y pajar. Linda la total finca al Norte con J. L. A.; al Sur y Oeste con Herederos de B. O.; y al Este con ejido común. Valorada en (...) Título. Le pertenece por compra a D. L. G. R. en escritura autorizada el día catorce de marzo de mil novecientos cincuenta por el entonces Notario de esta Villa D. Santiago Hermosilla Alonso. Inscrita al Tomo 639, Libro 18, Folio 49, Finca 1.430, inscripción 3ª. Desde el año 1955 existen otros títulos intermedios, a saber, la escritura de liquidación de la sociedad legal de gananciales, manifestación y adjudicación de herencia testada y entrega de legados, otorgada el 19 de mayo de 2008 ante la Notario de Solares Dña. María Ángeles Mazorra Ruescas (n.º 830 de su protocolo) y la posterior escritura de compraventa otorgada el 19 de mayo de 2008 ante la Notario de Solares Dña. María Ángeles Mazorra Ruescas (n.º 831 de su protocolo) (...) En ambas escrituras públicas se describe la finca inscrita al Tomo 639, Libro 18, Folio 49, Finca 1.430 con una superficie superior a la registral e idéntica a la que se refleja en el título del año 1955. El hecho capital es que, ya desde el año 1955, se señala que la superficie que refleja la inscripción registral es inexacta, aludiéndose a una mayor superficie real que registral. Es éste un poderoso indicio de la inexactitud de la superficie registral, que se ve corroborado además por la certificación catastral que así mismo asevera la existencia de un superficie real mayor que la registral. No se estaría encubriendo ningún negocio traslativo, sino 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. A efectos polémicos el art. 201 LH no establece limitación alguna a la rectificación de la superficie, estableciendo procedimientos especiales únicamente para modificaciones de la superficie registral inferiores al 10% de la cabida que conste inscrita, con lo que a sensu contrario caben modificaciones de la superficie tabular superiores al 10% a través del procedimiento general. Cuarto.—En lo estrictamente jurídico el presente procedimiento de inmatriculación incluye entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público -registrador o notario, según el caso- competente para su tramitación y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley. En esta concreta fase de la tramitación del acta notarial sólo se ha solicitado la anotación preventiva de su tramitación, no siendo posible continuar con el trámite dada su denegación, entendiéndose

que para la adecuada calificación del Sr. Registrador es imprescindible la tramitación completa del expediente de forma que, si realmente se hubiera producido, las dudas que pudiera tener el Registrador de la Propiedad podrían quedar solucionadas ante la ausencia de alegaciones de los propietarios colindantes cuya notificación personal es obligatoria, pudiendo hacer valer sus derechos».

V

El registrador de la Propiedad de Villacarriedo informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 201, 203 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2014, 19 de febrero, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015 y 21 de marzo, 21, 22 y 26 de abril, 8 y 27 de junio y 20 de diciembre de 2016.

1. Presentada el acta notarial prevista en los artículos 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria, en la que se solicita la expedición de certificación y la práctica de la anotación preventiva prevista en dichos preceptos, la misma es objeto de suspensión por estimar el registrador la existencia de dudas de que la alteración pretendida en realidad no es una rectificación de la descripción sino que en realidad se trataría de un negocio traslativo encubierto, dada la gran diferencia de superficie entre la cabida inscrita y lo que se pretende reflejar -de una cabida inscrita de 27.120 metros cuadrados, a una cuya inscripción se pretende de 46.404 metros cuadrados-, y la modificación de determinados linderos fijos, al lindar ahora la finca con camino y carreteras, y dado que la finca linda con monte perteneciente a la Junta Vecinal.

Se plantea, por tanto, como objeto de este recurso, si se encuentran justificadas las dudas de identidad de la finca señaladas por el registrador y si puede el registrador manifestar tales dudas de identidad al tiempo de solicitarse la expedición de certificación registral, suspendiendo la práctica de la anotación preventiva de las fincas y, en consecuencia, paralizando la tramitación de dicho expediente por esta causa.

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, entre otras muchas, 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 encontramos 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. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas». Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación 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). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, 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 (cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

4. 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, la duda del registrador consiste en que «la alteración pretendida en realidad no es una rectificación de la descripción sino que en realidad se trataría de un negocio traslativo encubierto, dada la gran diferencia de superficie entre la cabida inscrita y lo que se pretende reflejar, dada la modificación de linderos fijos, al lindar ahora la finca con camino y carreteras, y dado que la finca linda con Monte perteneciente a la Junta Vecinal».

Por tanto, la duda del registrador se fundamenta en la magnitud del exceso conjuntamente con la alteración de los linderos, sin que de la nota de calificación resulte ninguna circunstancia adicional que acredite la existencia de un negocio traslativo encubierto.

Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la

delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción (o en este caso, de la anotación) sin más justificación.

Por tanto, las dudas manifestadas en este caso no justifican por sí mismas la suspensión del procedimiento, en el que, además, siempre pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas, como seguidamente se dirá.

Y sin que pueda tenerse en cuenta en la resolución de este expediente la documentación aportada por los interesados junto al escrito de recurso y que el registrador no ha tenido a la vista al tiempo de emitir su calificación. Como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». No obstante, tal documentación podrá aportarse en la tramitación del procedimiento para ayudar a disipar las dudas de identidad planteadas por el registrador en su calificación.

5. En cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, el artículo 201 dispone que «el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita» y el artículo 203, al que remite el anterior, señala que «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones».

Como ya afirmó este Centro Directivo en la Resolución de 20 de diciembre de 2016, se hace preciso coherenciar el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y la extensión, en su caso, de la correspondiente anotación preventiva. De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

6. Respecto a la anotación preventiva de la pretensión de rectificación de descripción de finca registral se conecta con la publicidad registral de este expediente, y con ella se logra la prioridad registral de dicha pretensión, por su posible conversión en inscripción definitiva, evitando la práctica de otros asientos que modifiquen la configuración física de la finca.

Como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 27 de junio de 2016, la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no

estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los posibles afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

Así resulta de la regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes». Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que «levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación -o rectificación, en el caso del artículo 201-solicitada».

Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario.

Así resulta del último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria al decir que «si el registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

Por todo lo expuesto, lo procedente en el presente caso es la práctica de la anotación que publicita el comienzo del procedimiento y la continuación del mismo, en los términos indicados en los anteriores fundamentos, debiendo en consecuencia revocarse la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 27 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.