

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12747 *Resolución de 15 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende iniciar un expediente de inscripción de representación gráfica.*

En el recurso interpuesto por don A. M. L., en nombre y representación de la mercantil «Femonve, S. L.», contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende iniciar un expediente de inscripción de representación gráfica.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 9 de febrero de 2021 por don A. M. L., en nombre y representación de la mercantil «Femonve, S.L.», se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la finca registral número 11 del término de Santa Cruz de Moya.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cuenca, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don A. M. L., el día 11/02/2021, bajo el asiento número 1023 del 118 y número de entrada 655, que corresponde al documento suscrito por dicho señor como Administrador Único de la sociedad Femonve S.L., con fecha 09/02/2021, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

– De conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deberá aportar las certificaciones catastrales gráficas de las parcelas que manifiesta en su escrito. Así mismo deberá aportar la documentación que tenga en su poder y fuese conveniente a los efectos de identificar dichas parcelas y polígonos con la finca registral 11 de Santa Cruz de Moya, cuya descripción se quiera coordinar con el Catastro.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Cuenca, a tres de marzo del año dos mil veintiuno, El registrador de la Propiedad.»

Aportada documentación a efectos subsanatorios, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador de la Propiedad que suscribe, tras la aportación de certificaciones catastrales que le fueron solicitadas con fecha 03/03/2021, y a la que hacía referencia en su escrito, y no aportando documento alguno más, le notifico lo siguiente:

– Dado que la descripción registral de la finca número 11 de Santa Cruz de Moya, no recoge ninguna parcela y polígono catastral, y según la descripción que tiene resulta imposible poder identificar dicha finca registral con la referencias catastrales aportadas, además de existir dudas sobre la superficie de la misma, pues según las sumas de las tres certificaciones catastrales la finca tendría unas 245 hectáreas, algo que no coincide con el Registro, pues consta que la finca tiene 322 hectáreas, si bien en la inscripción 5.^a se dice que su superficie según plano es de 203 hectáreas 37 áreas y 98 centiáreas, todo ello unido a la difícil identificación de los lindes de la finca en su descripción registral y su conciliación con los catastrales, deberá aportar para su posible identificación, certificación del Ayuntamiento o del catastro, en la que se haga constar que dicha finca registral 11 de Santa Cruz Moya, se identifica con las referencias catastrales aportadas.

– Asimismo, si el interesado tuviera planos o certificaciones catastrales de catastros antiguos, o cualquier otra documentación que pudiera ayudar a una identificación indubitada de la finca, sería de ayuda para poder identificar la finca y proceder a su coordinación.

– Así mismo, el titular de la finca deberá manifestar cual superficie es la que interesa aportar, en consecuencia, proceder o no a la modificación de la descripción y cabida de la finca, lo que conllevaría un procedimiento en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, además de la coordinación catastral, para hacer constar la superficie que proceda, aunque si se coordina con catastro solo podría ser la superficie catastral.

Cuenca, a cuatro de marzo del año dos mil veintiuno, El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

Posteriormente, se dictó nueva calificación con el siguiente contenido:

«Vista la documentación complementaria aportada por el interesado a través del correo electrónico con fecha 17 de marzo de 2021, se mantiene la nota de calificación ya notificada.

Cuenca, a 18 de marzo de 2021 El registrador (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. L., en nombre y representación de la mercantil «Femonve, S. L.», interpuso recurso el día 22 de abril de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Con carácter previo queremos explicitar que en el día de hoy 20/04/2021, el registro de cuenca nos envía la notificación telemática en la que refiere lo siguiente:

“Buenos días.

Adjunto le remito nota de calificación del día dieciocho de marzo último, que por error no le enviamos en su día.

En ella el Registrador mantiene la anterior calificación, de ahí el correo que envié ayer.

Disculpe el malentendido.

Un saludo.”

Por tanto, explicita que nos notifica hoy, y que lo que nos notifica es una nota de calificación, que como luego pueden comprobar ustedes, se reduce a dos líneas sin motivación ni pie de recurso alguno.

Expone:

Que habiendo recibido el 20/04/2021, la calificación ahora recurrida, en relación con el documento con número asiento diario 1023/118, n.º de entrada 655, y la documentación añadida posteriormente presentada, vengo a interponer ante la DGSJ, dentro del plazo establecido, y en base a los artículos 325, 326 y 327 LH, el presente recurso

Solicita:

Se tenga por interpuesto el susodicho Recurso a la Calificación (...) en base a los siguientes hechos:

Primero. Que el día 11/02/2021 se presentó solicitud ante el Registro de Cuenca para la coordinación con el Catastro (georreferenciación) de la finca n.º 11 de Santa Cruz de Moya según lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Segundo. Que en la nota de calificación que ahora se recurre, se dice que:

“– De conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deberá aportar las certificaciones catastrales gráficas de las parcelas que manifiesta en su escrito. Así mismo deberá aportar la documentación que tenga en su poder y fuese conveniente a los efectos de identificar dichas parcelas y polígonos con la finca registral 11 de Santa Cruz de Moya, cuya descripción se quiera coordinar con el Catastro”.

Parece ser que, por error, no se adjuntaron junto con la solicitud las certificaciones catastrales prevenidas en la Ley. Una vez se nos comunica tal defecto se procede a remitir las citadas certificaciones de las tres parcelas que forman parte de la finca que es la única exigencia legal.

Una vez presentadas, el registrador envía nueva comunicación solicitando más información, alegando que en la descripción registral no existe referencia alguna al catastro, que tiene dudas sobre la real superficie de la finca y que de la descripción registral resulta imposible la identificación de los linderos.

Nos solicita certificación del Ayuntamiento o del Catastro (que ya se le ha presentado) en la que se haga constar que la registral 11 se corresponde con esas tres parcelas catastrales.

Puestos en contacto con el Ayuntamiento de Santa Cruz de Moya, nos informan que no es trabajo ni responsabilidad del Ayuntamiento la coordinación de las fincas registrales y que eso atañe exclusivamente al registrador que tiene todos los medios a su alcance para ello.

No pudiendo por tanto, aportar la información aclaratoria solicitada [sic] por el registrador (información y documentación que en ningún caso figura en la Ley como obligatoria) le remitimos con fecha 17/03/2021 la única información adicional que podemos aportar, esto es, un completo informe suscrito por técnico competente, en el que se explicita que la finca registral 11 se corresponde con las tres parcelas catastrales que solicitamos coordinar, se envía además documento emitido por la Delegación de Agricultura de Cuenca confirmando que el documento técnico referido (Plan de Gestión Forestal Sostenible) ha sido aprobado por la administración y que efectivamente la superficie de la finca es de 247 hectáreas (...)

El Registro de la Propiedad, una vez presentada esta completa documentación, incluso llegó a quejarse de que la documental aportada “tenía demasiadas hojas”, ciertamente entendemos que todo esto nos deja en indefensión pues nunca parece tener el registrador una documental de su agrado para inscribir la base gráfica y ya no sabemos cómo proceder.

En escrito que se nos remite hoy y que según el Registro es una “calificación” sólo se dice que se mantiene la nota de calificación anterior sin dar ningún tipo de explicación, entendemos por tanto que a la vista de la completa documentación remitida la nueva nota es arbitraria y absolutamente falta de motivación.

Entiendo además que el argumento del señor registrador no es suficiente para rechazar la inscripción de la georreferenciación solicitada, ya que, si pueden existir dudas, es su tarea el despejarlas, y no mía, para lo que tiene acceso directo a multitud de fuentes de información pública, de manera que pueda hacer su calificación perfectamente acertada, en éste mismo sentido se ha pronunciado en diversas ocasiones la DGRN.

Además, se ha remitido toda la información adicional que hemos podido, de suerte que entendemos que ha quedado perfectamente acreditado la correspondencia entre catastro y registro tal y como ha sido solicitado.

Por otro lado, el argumento del registrador [sic] de que de la descripción registral resulta imposible la identificación de los linderos entendemos que es absolutamente insostenible, así la descripción registral dice:

Linda norte con collado (...)
Linda sur con cumbre (...)
Linda este con término (...)
Linda oeste con C. M.

Por tanto, salvo la linde oeste, todas las lindes se refieren a accidentes geográficos o límite territorial que son de fácil comprobación.

Las parcelas catastrales aportadas efectivamente conforman la registral 11 y lindan al norte con un collado (el collado [...]), al sur con una cumbre que efectivamente da vista a la cueva olivilla que se encuentra en el barranco bajo esa cumbre, y al este con el término (...), al oeste va lindando con la cumbre citada y con diversos propietarios entre ellos los M., las tres parcelas tienen titularidad catastral de Femonve además.

Por tanto, además de la documentación aportada que prueba la superficie real de la finca y su correspondencia con el catastro, entendemos que las lindes que expresa la inscripción registral son perfectamente comprobables y coinciden con las parcelas catastrales.

Por tanto, entiendo que debe estimarse el presente recurso y procederse a la inscripción de la base gráfica solicitada.»

IV

El registrador de la Propiedad de Cuenca emitió informe ratificando la calificación en todos sus términos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril, 12 de mayo, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016, 9 y 30 de junio, 27 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre y 22 de octubre de 2018 y 15 de febrero y 19 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 10 y 23 de diciembre de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede iniciar un expediente para la inscripción de la representación gráfica de una finca.

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

– La finca registral 11 del término de Santa Cruz de Moya, consta con una superficie de 322 hectáreas, según su inscripción 4.^a, y de 203 hectáreas, 37 áreas y 98 centiáreas, según resulta de la inscripción 5.^a

– Según la solicitud presentada, dicha finca se corresponde con las parcelas catastrales 1.541 y 1.561 del polígono 7 y con la parcela 1.032 del polígono 8, que

suman una superficie gráfica de 245 hectáreas, 38 áreas y 59 centiáreas, si bien, se aporta resolución de la Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales por la que se aprueba el «Plan Técnico de Gestión Forestal Simplificado (...)» que atribuye a la finca una superficie de 247 hectáreas.

El registrador deniega la inscripción de la representación gráfica, antes de iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por albergar dudas sobre la identidad del exceso, basadas en el hecho de no recoger la descripción de la finca dato catastral alguno, siendo imposible realizar el análisis de correspondencia entre finca registral y parcela catastral, existiendo además dudas sobre la superficie de la finca, habida cuenta las diferentes cabidas atribuidas a la finca que constan en su historial registral, unido a la difícil identificación de sus linderos, por lo que deberá aportarse certificación del Catastro o del Ayuntamiento en el que se afirme la citada correspondencia; añadiendo que dado que se atribuyen a la finca dos cabidas distintas, deberá manifestarse respecto de cuál de las indicadas se solicita su constancia registral, señalando que si se lleva a cabo la coordinación con Catastro tal cabida únicamente podrá ser la que resulte del mismo.

El recurrente alega, en síntesis, que no es función del Catastro ni del Ayuntamiento apreciar la existencia de correspondencia entre finca y parcela; que fue aportado informe suscrito por técnico competente en el que se afirma dicha correspondencia; y que la identificación de la finca por sus linderos es de fácil comprobación, por estar constituidos tres de ellos por accidentes geográficos.

2. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dicho precepto regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

3. Ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual:

«a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) *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, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

4. En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en todo caso 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, entre otras).

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.

5. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican no iniciar la tramitación del procedimiento para la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo 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.

En el caso de este expediente el registrador fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de no constar en la descripción de la finca dato catastral alguno y en la considerable entidad del exceso declarado.

El artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario prevé que la referencia catastral se recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, que lo define como código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

En este sentido, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Como recientemente ha señalado esta Dirección General (Resoluciones de 6 de mayo de 2016 y 17 de julio de 2017) «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)».

Este criterio, además, resulta de lo dispuesto en la disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

Y por su parte el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

El registrador, en su nota de calificación se limita a señalar que la descripción registral no recoge ningún dato catastral, requiriendo al interesado la aportación de documentación que ayudara a la identificación de la finca, y sin señalar que existe falta de correspondencia entre finca registral y las parcelas catastrales que presumiblemente la integran. Es más, al señalar que deberá manifestarse respecto de qué cabida, de entre las dos atribuidas a la finca, se solicita la inscripción de su representación gráfica, indica que en el caso de lograrse la coordinación con Catastro, aquélla únicamente podrá ser aquélla que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica, poniendo de manifiesto que no expresa un juicio negativo en cuanto a la falta de correspondencia entre finca registral y parcela catastral.

Del historial registral de la finca resulta que, desde su inmatriculación en el año 1952, consta invariado el sitio o lugar en el que se halla, así como a grandes rasgos sus linderos. Y aunque existen diferencias de superficie superiores al 10% entre la cabida inscrita y la catastral, alguna de las parcelas colindantes se hallan ubicadas al sitio (...), lo que sirve de indicio de localización de la finca, junto con la circunstancia de estar delimitada por tres de los puntos cardinales por linderos fijos; todo ello, junto con los efectos limitados que la incorporación de la referencia catastral ostenta, y la insuficiente motivación de las dudas de identidad aducidas, conducen a afirmar la procedencia de la tramitación del procedimiento para la rectificación de descripción.

6. En cuanto a la magnitud del exceso, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la

superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

Sin embargo, como se afirmó en la Resolución de 1 de agosto de 2018, «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador».

Asimismo esta Dirección General señaló en la Resolución de 5 de diciembre de 2018 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir».

En aplicación de estos criterios, se concluye en la Resolución de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada.

Es por ello que estas dudas de identidad señaladas por el registrador no pueden mantenerse a los efectos de impedir la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

7. Finalmente, y en cuanto a la cuestión de la necesidad de manifestación de qué cabida es aquella cuya inscripción se solicita, habida cuenta la expresión de dos diferentes, debe considerarse que se solicita expresamente la inscripción de representación gráfica catastral y coordinación con el Catastro. Así, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria».

Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

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, 15 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.