

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4281 *Resolución de 4 de abril 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 Les Borges Blanques, por la que se suspende la inscripción de una escritura de incorporación de base gráfica, actualización de cabida y de lindes.*

En el recurso interpuesto por don Ángel María Doblado Romo, notario de Tarragona, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Les Borges Blanques, doña Amaia Naroa Precioso Aya, por la que se suspende la inscripción de una escritura de incorporación de base gráfica, actualización de cabida y de lindes.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Tarragona ante su notario, don Ángel María Doblado Romo, el día 3 de noviembre de 2016, con el número 3.394 de protocolo, se solicitó la incorporación de la representación gráfica catastral de la finca 180 del término de Bellaguarda y la consecuente rectificación de la descripción de cabida y linderos. La citada finca consta inscrita con una superficie de 44.695 metros cuadrados y, según la representación gráfica catastral aportada, su superficie es de 32.720 metros cuadrados.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Les Borges Blanques, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Amaia Naroa Precioso Aya, Registradora de la Propiedad, previo examen y calificación del documento presentado por R. V. A. el 22/11/2016, con el asiento número 402 del Diario 75 y número de entrada 2936, que corresponde a la escritura autorizada el 03/11/2016 por el Notario de Tarragona, Ángel María Doblado Romo, número 3394/2016 de protocolo, ha resuelto suspender la práctica de la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: I.–Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades calificadoras previstas por el artículo 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado. II.–En cuanto al fondo de la cuestión, no puede practicarse la inscripción solicitada, por el siguiente defecto: No se ha procedido a la coordinación gráfica de la finca registral por los trámites previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por no ser el procedimiento adecuado para ello. Al poner en relación dicho precepto con el apartado b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, resulta que el procedimiento previsto en el primero es adecuado para completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, través de ello, sus hitos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre esta representación y la finca inscrita. 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 hubiere, 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. La finca consta inscrita con una superficie de 44.695 metros cuadrados, siendo su superficie catastral de 32.720 metros

cuadrados, diferencia que excede del 10%, por lo que el procedimiento adecuado para la rectificación de la superficie es el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la inscripción, en los términos expuestos. El asiento de presentación queda prorrogado conforme a lo prevenido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación (...) En Les Borges Blanques, 5 de diciembre de 2016.—La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Firmado: Amaia Naroa Precioso Aya».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel María Doblado Romo, notario de Tarragona, interpuso recurso el día 9 de enero de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Expongo Primero.—(...) Tercero.—Que he tenido conocimiento de la calificación negativa por vía indirecta a través de la recepción en mi despacho notarial de telefax de fecha nueve de diciembre de dos mil dieciséis. Que no se ha recibido notificación en tiempo y forma conforme al artículo 322 de la ley hipotecaria. Cuarto.—Que dentro del plazo legal establecido al efecto de un mes desde el conocimiento de la calificación negativa interpongo recurso ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, el cual fundamento en base a los siguientes Hechos Previo: plazo de presentación. Se presenta el recurso en el plazo de un mes desde el conocimiento de la calificación. Primero: La escritura en cuestión pretende la adecuación completa de la situación registral de la finca a la extra registral de tal forma que se declara una reducción de cabida de la superficie registrada para adecuarla a la catastral, se actualiza la descripción (y naturaleza, parcialmente) de la finca y lindes, y se solicita la incorporación de la base gráfica catastral al folio real (inscribir la representación gráfica de la finca), todo ello en base al artículo 199 de la LH. La nota de calificación es negativa por considerar como argumento esencial que la diferencia de cabida entre la superficie catastral y la registral es superior al diez por ciento de tal forma que el procedimiento adecuado es el previsto por el artículo 201 LH. Solo tangencialmente y no de forma argumentada se manifiestan por la Sra. Registradora dudas fundadas de la identidad de la finca. Se impugnan el único punto de la calificación. La DGRN tiene establecido, véanse por todas las Resoluciones de 17 de noviembre de 2015, de 12 de febrero de 2016 y de 10 de octubre de 2016, que puede utilizarse el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para proceder a la rectificación de la descripción de las fincas ya que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015 los medios hábiles para obtener la inscripción de las rectificaciones descriptivas se pueden dividir en tres grandes grupos: —Los que solo persiguen y permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción “a los titulares registrales de las fincas colindantes. —El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria. Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación”. —Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, de cualquier magnitud y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices para los que tenemos el procedimiento regulado en el artículo 199 y el regulado en el artículo 201.1,

que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos incluyen 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. En el presente caso se pretende hacer constar en el Registro una rectificación de cabida superior al 10% (la finca pasa de tener 44.695 metros en registro a 32.760 metros), así como se rectifican los linderos y se incorpora la representación gráfica de la finca –catastral– al folio real. El procedimiento utilizado para ello es literal y expresamente el artículo 199 de la LH, con expresa cita de la doctrina del centro directivo. En relación al inicio de este procedimiento, la Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015 sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015 en su apartado segundo letra a señala que «para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado y se entenderá solicitado cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore». No se entiende que la Sra. Registradora omite totalmente el medio solicitado por motivo de existir una diferencia de cabida superior al diez por ciento cuando precisamente tal circunstancia es lo que lo hace uno de los dos medios hábiles para ello; y califique negativamente la escritura por mera remisión al procedimiento del artículo 201 de la LH, se entiende con remisión a su vez al 203 LH. No parece lógico tampoco pretender “obligar” a los interesados a utilizar el procedimiento notarial, el del 203 con las especialidades del 201. Es además, curioso, que teniendo un procedimiento registral tan completo y riguroso (y que se está relevando eficaz en la práctica) en el 199, sobre el cual pueden orbitar muchas situaciones similares y que sitúa al registro como protagonista del proceso se pretenda desde el mismo registro abdicar de dicha función legal para enviar al interesado al procedimiento del 201-203 LH. Segundo.–Especialmente importante es destacar, a mi juicio, que el motivo de la calificación negativa no es la existencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca, expuestas de forma legítima (faltaría más), objetiva, ordenada y razonada sino que el motivo de la calificación negativa es la desproporción de la reducción de cabida solicitada. En caso de haber dudas fundadas sobre la identidad de la finca o concordancia de la registral con la catastral; dichas dudas deben expresarse en la nota de calificación y las mismas no deben ser arbitrarias, genéricas, o meramente temerarias, sino que deben estar fundamentadas debidamente. En el supuesto que nos ocupa se hace una mera mención por parte de la Sra. Registradora en el “exponendo” de la nota de calificación acerca de la imposibilidad de emplear el procedimiento del artículo 199 LH en caso de existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca pero no se alegan motivos concretos, objetivos, razonados ni se identifica cuáles pueden ser, más allá de la diferencia de la cabida existente. En mi humilde opinión la calificación no puede sostenerse en los términos en que está redactada. Expuesto lo anterior, respecto al fondo del asunto la escritura plantea de forma ordenada las cuestiones a tratar (por ejemplo, actualización de linderos, exceso de cabida, incorporación de base gráfica al folio real, cambio parcial de la naturaleza de la finca). Es indubitado lo que se pretende, en qué se basa y cómo debe quedar la finca y sus circunstancias; y, si se me permite, es indubitado que todos los requisitos del art. 199 se cumplen, pues no resulta duda fundada de la identidad de la finca, la representación gráfica de la finca no coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita ni con el dominio público, no se invaden fincas colindantes inmatriculadas, no se encubre negocio traslativo ni operación de modificación hipotecaria alguna y no se modifica ningún lindero fijo sino sólo se actualizan. No alega la Sra. Registradora ninguna circunstancia, fáctica o jurídica, que evidencie una falta de correspondencia entre registro y base gráfica catastral y ni siquiera se plantea una motivación concreta relativa al cambio de naturaleza del que puedan derivarse las

expresadas dudas. La calificación parece querer simplemente que no se utilice el procedimiento registral y la diferencia de cabida es la excusa para ello. Por ello no puede sostenerse en sus términos».

IV

La registradora de la Propiedad de Les Borges Blanques informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201, 203, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; 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 29 de julio y 1 de octubre de 2009, 12 de noviembre de 2011, 2 de febrero, 1 de marzo, 11 y 20 de abril y 11 de junio de 2012, 10 de diciembre de 2013, 17 de noviembre de 2015 y 12 de febrero, 21 y 22 de abril, 23 de mayo, 19 y 29 de julio, 2 y 21 de septiembre, 10 y 19 de octubre y 14, 15 y 28 de noviembre de 2016.

1. Es objeto de este recurso decidir si procede tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, y su consecuente rectificación de cabida y linderos, cuando existe una diferencia de superficie superior al 10% de la cabida inscrita.

2. En primer lugar, hay que hacer referencia a la alegación del recurrente de carácter procedimental sobre la incorrecta notificación de la calificación, por haberse utilizado el telefax. Considera el recurrente que se ha tenido conocimiento de la calificación negativa por vía indirecta a través de la recepción de telefax en el despacho notarial y que no se ha recibido notificación en tiempo y forma conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Sobre esta cuestión debe recordarse que ha sido ampliamente reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la admisibilidad de la notificación por fax (cfr. Resoluciones de 29 de julio y 1 de octubre de 2009, 12 de noviembre de 2011, 2 de febrero, 1 de marzo, 11 y 20 de abril y 11 de junio de 2012 y 10 de diciembre de 2013).

Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), el registrador de la Propiedad debe notificar la calificación negativa al notario autorizante del título, en el plazo y la forma establecidos en dicho precepto legal, que establece que dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. El referido artículo 59 de esta Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común actualmente ha sido sustituido por el artículo 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que dispone que «las notificaciones se practicarán preferentemente por medios electrónicos y, en todo caso, cuando el interesado resulte obligado a recibirlas por esta vía». En este punto debe recordarse la obligación genérica que este sentido se impone a notarios y registradores en el artículo 14.2 de dicha Ley. Además, añade el precepto que «con independencia del medio utilizado, las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente». Por tanto, hay que concluir que actualmente la notificación electrónica es hoy en día un medio ordinario de notificación y, en cualquier caso, surte los

mismos efectos que cualquier otra cuando se dan las circunstancias previstas en el precepto.

Como ya destacó la Resolución de 2 de febrero de 2012, no hay que olvidar que en relación con las exigencias impuestas por el citado artículo 322 de la Ley Hipotecaria para la validez de la notificación telemática, que se trata ésta de una disposición, redactada por la citada Ley 24/2001, concordante con el texto que entonces tenía el apartado 3 del artículo 59 de la Ley 30/1992 (con el siguiente texto: «Para que la notificación se practique utilizando medios telemáticos se requerirá que el interesado haya señalado dicho medio como preferente o consentido expresamente su utilización, identificando además la dirección electrónica correspondiente, que deberá cumplir con los requisitos reglamentariamente establecidos...»), y que este último apartado ya fue derogado por la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos (hoy también derogada). Asimismo, ha puesto de relieve que la referida disposición del artículo 322 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretada atendiendo no sólo a sus palabras sino también a su espíritu, al marco normativo resultante de reformas recientes y a la realidad de las comunicaciones entre notarios y registradores, en un ámbito en el que (ya desde lo establecido en los reales decretos 1558/1992, de 18 de diciembre, y 2537/1994, de 29 de diciembre) se ha venido impulsando el empleo y aplicación de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos, para el desarrollo de su actividad y el ejercicio de sus competencias como funcionarios públicos (cfr. los artículos 107 y 108 de la Ley 24/2001, con las modificaciones introducidas por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello en razón del principio de agilización y de economía procedimental que inspira la regulación de la actuación de notarios y registradores, entre quienes existe una obligación de colaboración para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que comprende el deber instrumental de mantener un sistema de comunicación telemático, incluyendo la utilización del telefax, de suerte que, en consecuencia, no podrán ignorar ni dar por no recibidos los documentos que por tal vía se les remitan.

Esta interpretación, además, es la que debe prevalecer habida cuenta de la doctrina sentada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011 que al interpretar el artículo 322 de la Ley Hipotecaria considera que «es claro que los sujetos pasivos destinatarios de la notificación de la calificación negativa son el presentante del documento y el Notario autorizante del título presentado y, en su caso, la autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido y a tal fin sirve cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado, incorporando al expediente la acreditación de la notificación efectuada (artículo 58 Ley 30/92). Sin duda, entre estos medios están los que refiere el artículo 45 del citado texto legal resultado de las nuevas técnicas y medios electrónicos, informáticos o telemáticos si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente, lo que tanto quiere decir que esta excepción garantista solo incumbe y favorece al interesado por la calificación pues la literalidad del mismo es obvio que solo puede articularse respecto al presentante titular de la relación jurídico real, y este presentante no es el Notario autorizante que nada presenta, posiblemente porque este interesado puede o no disponer de tales medios para la recepción de la notificación a diferencia del notario que, junto al Registrador, dispondrán obligatoriamente de sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información (artículo 107 Ley 24/2001, de 27 de diciembre), sistemas o medios que nada tienen que ver con el lugar en el que se debe practicar la notificación».

Por todo lo expuesto, debe considerarse plenamente válida y eficaz la notificación realizada por telefax en el presente caso.

3. En cuanto al fondo del asunto, esta Dirección General ha reiterado en varias Resoluciones (cfr. «Vistos») que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé 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». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los 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, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen 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 y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

4. 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 ó 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.

La concreta cuestión planteada en este expediente ya fue resuelta en la Resolución de 22 de abril de 2016 (reiterada en las de 8 de junio y 3 de octubre de 2016) en la que se afirmó que a efectos de los procedimientos previstos en los artículos 199 y 201.1 de la Ley Hipotecaria, no puede rechazarse la utilización de una representación gráfica catastral por el motivo de exceder un 10% de la cabida inscrita. Como señala el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar

prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita tal y como ha quedado expuesto.

Todo ello sin perjuicio de que el procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueda considerarse más adecuado para modificaciones descriptivas de esta naturaleza, cuando se supera el 10% de la cabida inscrita o cuando concurren otras circunstancias que ofrezcan dudas de identidad, habida cuenta de que en su tramitación el notario puede practicar las diligencias oportunas para disipar tales dudas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 4 de abril de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.