

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8807 *Resolución de 29 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 Callosa d'en Sarrià, por la que se suspende la constancia registral de la referencia catastral de una finca.*

En el recurso interpuesto por don E. B. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, doña Ana María Núñez-Lagos Degano, por la que se suspende la constancia registral de la referencia catastral de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 13 de febrero de 2017 ante el notario de l'Alfàs del Pi, don Salvador Vidal Fernández, con el número 314 de protocolo, se acordó la compraventa de la finca registral número 20.714 del término de l'Alfàs del Pi.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, fue objeto inscripción expresando lo siguiente en cuanto a la referencia catastral: «Nota de calificación y despacho (...) Referencia Catastral: No suficientemente acreditada. Se advierte de la obligación de presentar la correspondiente declaración ante la Administración Catastral, y en su caso, de acreditar en este Registro, la citada referencia catastral, mediante la presentación del último recibo del I.B.I. o de Certificación Catastral; el incumplimiento de esta obligación puede constituir infracción tributaria simple. La calificación registral podrá (...) Callosa d'En Sarrià, a 8 de marzo del 2017.–La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. B. interpuso recurso el día 6 de abril de 2017 mediante escrito en el que alega en lo siguiente: «(...) Esta parte acreditó ante el precitado Registro la referencia catastral, entre otros, mediante la presentación del último recibo del I.B.I. si bien el mismo y, por motivos totalmente ajenos y no imputables a esta parte (y sólo a suma), en el apartado dedicado al número de puerta, informáticamente, sólo contempla el registro de dos (2) dígitos y no 3 como necesitaría este inmueble. Esa es la razón por la cual el último recibo del I.B.I. aportado refiere: "CL (...)" cuando en realidad debería figurar: "CL (...)". Para mayor e indubitado abundamiento en nuestra alegación, se puede apreciar claramente también, en el precitado del I.B.I. que, la última de las cifras identificativas de la vivienda, refieren su orden general de división horizontal (núm "[...]" "CL (...)". Pues bien, de la lectura de la propia escritura de compraventa aportada en su día (prot. 314 de fecha 13/02/2017 de D. Salvador Vidal Fernández) se desprende textual e inequívocamente que se trata de nuestra finca, la núm. (...): Urbana.–Número (...).–Apartamento turístico, señalado con el número (...), del tipo A2 (...) y posteriormente, en la propia escritura, se indica de forma clara y precisa que le corresponde la referencia catastral núm.4732602YH5743S0064GK E) Solicito: Tenga a bien y, como se decía en la propia escritura de compraventa, tener por suficientemente acreditada la referida referencia catastral ya que, caso de no hacerlo, entendemos sería no ajustado a Derecho por cuanto es claro que no corresponde al administrado (quien ha cumplido con

todas sus obligaciones) dotar a los sistemas informáticos de la Dirección Gral. de Catastro o empresa privada que le sustituya (Suma) de la posibilidad de consignar más de dos cifras en los campos reservados para el número unitario de la vivienda. No hacerlo así, cuando de la información aportada en el precedente se desprende claramente tal certeza, supondría suplementar e incrementar sin razón la carga jurídico-administrativa de todos y cada uno de los particulares que adquieran inmuebles cuya descripción numérica, como es el caso y por motivos exclusivamente imputables a la administración, no encuentre cabida en los campos informáticos habilitados por aquélla para su volcado de datos estandarizado».

IV

La registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 51 y 437 del Reglamento Hipotecario; 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 2009, 16 de mayo de 2012, 4 de diciembre de 2013, 5 de febrero, 6 de mayo, 22 de julio y 22 de noviembre de 2016 y 27 de abril de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la constancia registral de la referencia catastral de una finca. La registradora se limita en la nota de despacho del documento a hacer constar que no se ha acreditado suficientemente y a hacer la preceptiva advertencia sobre las consecuencias de la falta de aportación de la referencia catastral.

2. En cuanto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria.

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).

3. Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, en el caso de este expediente, el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario: «(...) 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 título 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».

En el presente caso se trata de un apartamento que consta descrito en el Registro como «número (...).-Apartamento turístico señalado con el número (...) del tipo A2, en la primera planta del edificio C, integrante del conjunto denominado (...) del término de Alfaz del Pi. Tiene una superficie útil de cuarenta y cinco metros sesenta y dos decímetros cuadrados (...)».

Según el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que consta en la documentación presentada, el objeto tributario se sitúa en «CL (...)». Tal y como señala la registradora en

su informe, la única diferencia es que el apartamento está señalado con el número 20, si bien el resto de la situación sí coincide con la del Registro, correspondiéndole la referencia catastral número 4732602YH5743N0064GK. Es relevante destacar que incluso aparece identificado el número de orden de la división horizontal en el objeto tributario, tal y como apunta el recurrente. Por tanto, no existe duda alguna en cuanto a la localización e identificación de la finca registral con la que figura en Catastro, sin que por otra parte la registradora haya especificado en la nota los motivos por los que no resulta identificada a su juicio la referencia catastral.

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, 29 de junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.