

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1032** *Resolución de 17 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vitigudino a hacer constar la referencia catastral de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. A. y don J. M. V. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vitigudino, don Juan Carlos Casas Rojo, a hacer constar la referencia catastral de una finca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 23 de febrero de 2017 ante la notaria de Salamanca, doña Marina Lobo García, con el número 300 de protocolo, se acordó la partición y adjudicación de herencia de varias fincas.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vitigudino, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Referencia del documento calificado: N.º entrada: 859/2017 Diario 97, Asiento 148 Clase: Notarial Autorizante: Doña Marina Lobo García Objeto: Herencia N.º Protocolo: 300/2017 Nota de calificación registral Antecedentes de hecho: Primero.—Con fecha 24 de julio de 2017 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia. Segundo.—En el día de la fecha, el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes Fundamentos jurídicos: Primero.—La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificante acuerda: 1.º—Proceder a la inscripción del documento, en los términos relacionados en el mismo, con las excepciones que se dirán, si bien solamente en cuanto a la una mitad indivisa de la participación de finca número 3, esto es, una cuarta parte indivisa y la totalidad de la finca número 6, según el detalle que se expresa en los cajetines que obran al margen de las respectivas descripciones de las mismas, las cuales han sido inscritas (...). La participación de finca número 3 ha sido inscrita con la descripción, superficie y linderos que constan en el Registro al no acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica. (Arts. 9-1 LH y 51 RH); porque la diferencia de cabida debe acreditarse mediante expediente de dominio tramitado notarialmente de conformidad con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria (redactado por la Ley 13/2015) y además, por ser necesario el consentimiento de todos los titulares de dicha finca (artículo 392 y siguientes del CC). La finca número 6 ha sido inscrita con la descripción, superficie y linderos que constan en el Registro, al no acompañarse la documentación acreditativa de los cambios. (Art. 9-1 LH y 51, RH y Resoluciones DGRN 22-2-2003 y 3-1-2006) y porque la diferencia de cabida debe acreditarse mediante expediente de dominio tramitado notarialmente de conformidad con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria (redactado por la Ley 13/2015). No se ha hecho constar la Referencia Catastral de la finca número 6 como exige la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, por existir dudas sobre su correspondencia con la finca inscrita, según se ha hecho constar en nota puesta al margen de su inscripción (...). 2.º—Suspender la inscripción de: Las participaciones de fincas números 1, 4, 5 y la otra mitad indivisa de la participación de finca número 3, esto es, una cuarta parte indivisa, por no acreditarse la titularidad del causante con documento fehaciente, necesario para inmatricular. (Art 205 L.H.) Defecto subsanable.

3.º–Suspender la inscripción de: La participación de finca número 2 por no acreditarse la titularidad del causante con documento fehaciente y no acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica, necesarios para inmatricular (Art 205 L.H. y 53 L. 30-12-1996) Defecto subsanable. 4.º–Suspender la inscripción de: Las fincas números 7, 8 y 9, por la falta de la previa inscripción de los títulos de concentración parcelaria de la zona de Sobradillo. (Art 20 LH y 105 RH). Defecto subsanable. 5.º–Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria. 6.º–Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley. Contra el presente acuerdo (...) Vitigudino a 14 de agosto de 2017. El Registrador (firma ilegible), Fdo. Juan Carlos Casas Rojo».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. y don J. M. V. P. interpusieron recurso el día 25 de octubre de 2017 mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «Primero: La calificación que se recurre es la que se realiza en relación a la escritura de manifestación y aceptación de herencia por el fallecimiento de D. A. V. M., siendo los herederos, aceptantes de la herencia, D. J. A. V. P. y D. J. M. V. P. (...) Segundo: La finca número 6 a que se refiere la escritura, finca registral nº 3669 de Sobradillo, fue adquirida por D. A. V. M. a través de escritura pública de compraventa de fecha 8 de junio de 1990, autorizada por el Notario de Lumbrales D.<sup>a</sup> María Antonia Santero de la Fuente (número 694 de protocolo) (...) Tercero: La descripción de la finca en la escritura de compraventa (del año 1990) es la siguiente: “Prado, con álamos, a (...) polígono 41-42, parcela 424, de superficie sesenta y seis centiáreas. Actualmente se halla catastrada en el polígono 6, parcela 289, al sitio de ‘(...)’, con una superficie de sesenta y seis centiáreas. Linda: Norte y Este, herederos de J. J. G. V., hoy al Norte, S. M. V. y al Este, V. L.; Sur, herederos de A. G. M., hoy R. M.; y Oeste, L. A., hoy R. M. Libro 35, folio 89, finca 3.669, 3.<sup>a</sup> Vale dos mil pesetas”. En la escritura de aceptación de herencia se hace constar con la siguiente descripción: “Rústica.–Un Prado, con álamos, al sitio de ‘(...)’ en campo y término de Sobradillo (Salamanca), parcela 289 del polígono 6 de Catastro antiguo, que según el título, linda: Norte, S. M. V.; Este, V. L.; Sur, R. M.; y Oeste R. M., hoy sus linderos son: Norte, A. J. M. A. (parcela 557); Sur, Este y Oeste, J. L. M. (parcela 566). Tiene una extensión superficial, según el título, de sesenta y seis centiáreas, y según Catastro, de cincuenta centiáreas, excluida de concentración e indivisible. Es la parcela 558 del polígono 5 de Catastro”. Cuarto: En el catastro no ha existido ninguna duda de que la actual finca 558 se corresponde con la anteriormente descrita: así figuraba a nombre de A. V. M. (certificación catastral descriptiva y gráfica insertada en la escritura de herencia, objeto de la calificación que se recurre) y actualmente se ha registrado en catastro a favor de los herederos. Se aporta además certificación de catastro acreditativa de que la parcela 289 del polígono 6 (la que figura en la escritura de 1990) se corresponde con la parcela 558 del polígono 5 (la que figura en la escritura de 2017) (...) Quinto: Conviene precisar que este tipo de fincas de pequeño tamaño y enclavadas entre otras respondían a la producción de vigas, tan necesarias en tiempos para la construcción. De ahí que en la descripción conste finca con álamos, puesto que la principal finalidad de la finca era precisamente la producción de vigas (concretamente se trataba del autóctono olmo negrillo, muy valorado entonces en la construcción). Aún hoy se puede observar, en la captura de google, la presencia de árboles en ese enclave y en los alrededores (...) Sexto: No se comprende dónde están las dudas entre la correspondencia de la finca catastral con la registral, ni se ha comunicado cuáles son los motivos de dichas dudas para despejarlos. No se observa una discrepancia llamativa entre la superficie registral (66 metros cuadrados) con la catastral (50 metros cuadrados), siendo claro que las pequeñas discrepancias son absolutamente comunes ya que las registrales responden a mediciones antiguas y aproximadas y las catastrales a mediciones por capturas de fotografías aéreas o vía satélite, que no siempre respetan con precisión la linde real. A pesar de los años transcurridos, también hay coincidencias con los linderos: D.<sup>a</sup> R. M. (linde al Sur y Este según la escritura de compraventa) es la

madre de D. J. L. M. (linde al Sur, Este y Oeste según escritura de herencia y según catastro). El lindero V. L. (al Este según la escritura de compraventa) era, según informaciones verbales recabadas, el titular de otra pequeña finca similar (de similar tamaño y para igual finalidad) al Este de la presente, y que fue adquirida por D.<sup>a</sup> R. o D. J., quedando absorbida por ésta, por lo que actualmente dicha linde también es de D.<sup>a</sup> R. La linde Norte entendemos que pudiera responder a otra transmisión. El Catastro ha inscrito la finca a favor de los herederos (...) Séptimo: En consecuencia, se interpone el recurso con la finalidad de que se haga constar en la inscripción de la finca en cuestión la referencia catastral correspondiente a la parcela catastral 558 del polígono 5. Octavo: Se aportan los siguientes documentos: 1.–Original del título, en cuyo final consta incorporada la Calificación que se recurre. 2.–Fotocopia de la escritura pública de fecha 8 de junio de 1990 por la que el causante D. A. V. M. adquirió la finca a que se refiere el presente recurso (consta en páginas 4 y 5 de la escritura). 3.–Certificación del catastro en la que se hace constar que la parcela catastral 558 del polígono 5 de Sobradillo se corresponde con la parcela catastral 289 del polígono 6 del catastro anterior (parcela esta última que se consigna en la escritura de 8 de junio de 1990). 4.–Captura de google de la zona, donde se observa la zona de arboleda, y sobreescrita manualmente, de manera aproximada, la ubicación de la parcela. 5.–Acuerdo de alteración de titularidad catastral de la referida finca a favor de los herederos. Fundamentos de Derecho Primero: Se interpone el presente recurso contra la calificación negativa de una concreta cláusula del documento (la correspondencia de la finca registral con la referencia catastral reseñada en el título), al amparo del artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Segundo: Están legitimados activamente los recurrentes al amparo del artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria. Tercero: Se interpone recurso de carácter gubernativo-administrativo al amparo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Cuarto: La discrepancia de superficie entre el título y el catastro no es motivo para denegar el acceso de la referencia catastral al Registro. La disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, derogó el artículo 51 de la Ley 13/1996. Su contenido se reproduce en el artículo 45, que, a nuestro entender, no puede interpretarse en el sentido que se hace en la resolución que se recurre. Este artículo establece una presunción de que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca cuando, además de darse los requisitos del apartado a) (situación, denominación y superficie del título coincidan con los del Registro), existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10%. Sin embargo, esta diferencia de superficie sólo implica que no se dé esta presunción, pero no constituye un obstáculo insalvable para entender que la finca catastral se corresponde con la finca registral. Si bien no goza de esta presunción, se puede acreditar que ambas fincas coinciden, que es lo que se acredita con la copia de la escritura de adquisición de dicha finca (en que consta la anterior referencia catastral) y con la certificación del catastro (en que consta que la finca de la anterior referencia catastral coincide con la presente). Quinto: No se puede olvidar que la seguridad jurídica y las reformas normativas de los últimos años tienden a la coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, y ambos con la realidad existente. No hay motivos, a nuestro entender, para que no se coordine en el presente caso, cuando no existen dudas de que la finca registral se corresponde con la catastral. Sexto: Insistimos en que no se observa una discrepancia llamativa entre la superficie registral (66 metros cuadrados) con la catastral (50 metros cuadrados), siendo claro que las pequeñas discrepancias son absolutamente comunes ya que las registrales responden a mediciones antiguas y aproximadas y las catastrales a mediciones por capturas de fotografías aéreas o vía satélite, que no siempre respetan con precisión la linde real. Séptimo: Para el caso de que sea un requisito ineludible que la finca conste en el registro en los términos recogidos en el catastro, nos mostramos de acuerdo en que la extensión, ubicación y descripción de la finca sea la que obra en la certificación catastral que se incorporó a la escritura».

## IV

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

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 9, 10 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 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 marzo de 2014, 5 de febrero, 6 de mayo, 22 de julio y 22 de noviembre de 2016 y 27 de abril, 29 de junio, 17 de julio, 25 de octubre y 21 de diciembre de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la constancia registral de la referencia catastral de una finca.

El registrador practicó la inscripción en cuanto a dos fincas del título, suspendiendo la inscripción de otras no siendo objeto de recurso los defectos que motivan esta suspensión (artículo 326 del Reglamento Hipotecario).

Con respecto a la finca numerada con el número 6 del documento (registral 3.669, de Sobradillo), la inscripción fue practicada, si bien, se indica en la nota de despacho y calificación parcial, que «la finca número 6 ha sido inscrita con la descripción, superficie y linderos que constan en el Registro, al no acompañarse la documentación acreditativa de los cambios. (Art. 9-1 LH y 51, RH y Resoluciones DGRN 22-2-2003 y 3-1-2006) y porque la diferencia de cabida debe acreditarse mediante expediente de dominio tramitado notarialmente de conformidad con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria (redactado por la Ley 13/2015). No se ha hecho constar la Referencia Catastral de la finca número 6 como exige la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, por existir dudas sobre su correspondencia con la finca inscrita, según se ha hecho constar en nota puesta al margen de su inscripción».

El recurso se refiere únicamente a la constancia registral de la referencia catastral de la finca registral 3.669, de Sobradillo, por lo que sólo a esta cuestión puede referirse esta resolución de conformidad con el artículo 326 del Reglamento Hipotecario.

2. Primeramente debe hacerse referencia a la obligación de aportación de la referencia catastral. Conforme al artículo 43 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo «el órgano competente para instruir el procedimiento administrativo, el notario o el registrador de la propiedad deberá advertir a los interesados, de forma expresa y escrita, en los casos en que incurran en incumplimiento de la obligación establecida en este título».

El artículo 44 dispone que «la falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar en el expediente o resolución administrativa, en el propio documento notarial o en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad». Añade el apartado tercero de este precepto que «la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria».

El artículo 45 de dicha ley regula la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca, determinando los supuestos en los que se entiende que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca, y, por tanto, para que pueda tenerse por cumplida la obligación de aportación de dicha referencia catastral.

También debe ponerse de manifiesto que actualmente se encuentra derogado el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, citada en la calificación, pero también lo es que el contenido del mismo continúa vigente si bien recogido en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en lo relativo a la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca. Por ello resulta oportuno advertir, como ha

hecho este Centro Directivo en otras ocasiones, que tanto notarios y registradores deben cuidar que en la redacción de los documentos públicos de su competencia se citen únicamente preceptos legales vigentes, en consideración a la cualificación y efectos jurídicos que tienen tales documentos (cfr. Resolución de 2 de junio de 2017).

3. 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).

4. Como ya ha advertido esta Dirección General, para que puedan acceder al Registro los datos identificativos de la parcela catastral, la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título debe ser calificada por el registrador (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2016). Y así resulta expresamente de lo dispuesto en el artículo 48.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, ya que dicho precepto establece que «el registrador, una vez calificada la documentación presentada, 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, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45».

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, certificación catastral descriptiva y gráfica, 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 una finca rústica descrita en el Registro como «prado con álamos, de secano e indivisible, en el término municipal de Sobradillo, al sitio de (...) polígono 6, parcela 289, de sesenta y seis centiáreas. Linda: Norte, S. M. V.; Este, V. L.; Sur, R. M.; y Oeste, R. M.». Según certificación catastral descriptiva y gráfica, la parcela se sitúa en el polígono 5 parcela 558, con una superficie gráfica de 50 metros cuadrados, existiendo una diferencia entre ambas superficies que excede del 10% legalmente previsto, por lo que es evidente la imposibilidad del reflejo registral de la referencia catastral (cfr. Resoluciones de 29 de junio y 17 de julio de 2017).

A ello se suma la falta de correspondencia del número de polígono y parcela catastral que figura en el Registro con el que consta en la certificación catastral aportada, sin que puedan tomarse en consideración los documentos aportados a tal efecto junto con el escrito de recurso que el registrador no tuvo a la vista al emitir su calificación, pues como señala el artículo 326 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».

Por tanto, la actuación del registrador ha sido correcta al advertir en la nota de despacho la falta de incorporación de la referencia catastral en los términos indicados por la legislación aplicable.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 17 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.