

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**13606** *Resolución de 10 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ontinyent a incorporar en el historial de una finca su referencia catastral.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. A. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ontinyent, doña Cristina Carbonell Llorens, a incorporar en el historial de una finca su referencia catastral.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 19 de noviembre de 2024 por el notario de Ontinyent, don Fausto José Revert García, con el número 1.963 de protocolo, se practicaba inscripción dominical respecto de la finca registral número 2.692 de Ontinyent, no incorporándose la referencia catastral de la finca por resultar dudosa, a juicio de la registradora, según resultaba de la certificación de despacho firmada por la registradora el día 26 de diciembre de 2024. Solicitado el día 27 de enero de 2025 por doña M. R. A. M., que causó la entrada número 623 del Diario 2025 del Registro de la Propiedad de Ontinyent, informe explicativo sobre los motivos que impidieron la incorporación de la referencia catastral, el mismo fue notificado el día 11 de febrero de 2025, explicitando los motivos que impedían apreciar la correspondencia entre finca y parcela. El día 13 de febrero de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Ontinyent instancia firmada digitalmente por doña M. R. A. M. de alegaciones frente al anterior informe en la que se solicitaba la incorporación de la referencia catastral 7699423YH0979N0001ZY al historial registral de la 2.692 señalando que el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias de la inscripción la referencia catastral del inmueble; que el artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará a los documentos públicos en que se contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por la ley; que el artículo 38 del mismo cuerpo legal establece que la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, haciéndose constar también en el Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos, y entendía que la incorporación de la referencia catastral era ineludible y que sólo implicaba la localización de la finca en la cartografía catastral, sin que pudiera equipararse a la coordinación, por no suponer la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

## II

A resultas de las alegaciones presentadas, se dictó nota de calificación negativa por la registradora de la Propiedad de Ontinyent, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«En relación con la instancia suscrita por D.<sup>a</sup> M. R. A. M., que junto a certificación catastral descriptiva y gráfica que después de dirá, se ha presentado en este Registro por la misma, causando el asiento 557 del Diario 2025, se pone en su conocimiento que,

– Resultando que se pretende con tal instancia y certificación catastral, reflejar en el registro, sobre la finca 2692 de Ontinyent, la referencia catastral resultante de la certificación catastral aportada, que después se detalla, dándose las siguientes circunstancias:

1) dicha finca se describe en el Registro del siguiente modo:

“Urbana: Una casa situada en Ontinyent (...) Está compuesta de planta baja, distribuida en varios departamentos, con cuadra, introduciéndose ésta por debajo de la calle (...) midiendo el espacio que excede de los plomos del edificio, dos metros setecientos dieciocho milímetros de ancho, ocho metros ciento cincuenta y cuatro milímetros de profundidad y dos metros treinta y nueve centímetros de altura; escalera que conduce a un cuarto entresuelo con balcón a (...) cocina con una fuente de agua potable, cuya fuente está hoy colocada en la planta baja, cuatro dormitorios con ventana a la expresada plaza, continuando la escalera y a los pocos peldaños existe otro cuarto con balcón a dicha plaza, dividido en dos salas; y ascendiendo por dicha escalera existe el piso superior, convertido en desván y un local, dividido en dos salas, destinada a habitación, que dan también a la propia plaza, y en la parte posterior existe el pajar. El edificio en su totalidad, excepto la parte de cuadra, está situado por debajo del área de tres casas mediano de la calle (...) y mide una superficie de sesenta metros, cincuenta decímetros cuadrados. Lindante todo el edificio: Por derecha entrando, con casa de J. S. C.; izquierda, la de R. M.; y espaldas, calle (...) Pertenece a esta casa la presa colocada bajo la casa del señor M. V., y recibe las aguas de las fuentes de dicha casa del señor M. que utilizaba el molino de (...) los sobrantes que saltan de la presa de la fuente de (...) y las que discurren entre la presa que se describe y la citada del molino (...) Dicha presa encauza las aguas en el acueducto propiedad de la casa, y en el trayecto, tiene una lumbrera con baldosa y cerraja en (...) Al canal o acequia referida afluyen los sobrante de las fuentes de la casa de C. C., de la otra casa de la misma Señora C. que está al lado de J. S., las del Sr. C. T., la del R. o M., los de las fuentes o lavadero conocida por (...) las de R. M., antes B. G. y P. y todos los demás que afluyen a dicho canal el que las conduce todas reunidas a la balsa y ésta al pozo, vulgarmente (...) que da movimiento al artefacto del antiguo molino. La citada balsa está colocada bajo la casa de R. M. y tiene molino. La citada balsa está colocada bajo la casa de R. M. y tiene recíprocamente comunicación exterior por dos puertecitas que existen en la pared de la casa de dicha señora M. y dan a (...) En la balsa existe una compuerta para desaguar en el barranco cuando convenga, y las aguas aprovechadas, las desagua en la acequia del molino de J. M. B. I., y cuando ésta no las recibe, salen por un agujero del barranco.”

Se observa pues que en el Registro se describe una “casa” unifamiliar, perteneciente por entero al titular, no incluida en ningún edificio dividido horizontalmente, aparte de resultar que la casa está en parte “por debajo” de ciertas calles y de que parece, si bien no queda claro, que la superficie de suelo es de 60.50 metros cuadrados, sin que conste tampoco expresada la total superficie construida.

2) de la certificación catastral que se aporta, correspondiente a la parcela catastral con la que se pretende identificar la finca, resulta que el Catastro describe lo siguiente: “(...) Ontinyent; vivienda; cuota de participación 31 %; integrante de parcela con varios inmuebles (división horizontal): 00 vivienda, 54 metros cuadrados; 01 vivienda, 87 metros

cuadrados; 02 vivienda, 87 metros cuadrados; y 00 aparcamiento, 33 metros cuadrados. Superficie de suelo 91 metros cuadrados y total construida 261 metros cuadrados”.

Se desprende de lo dicho que Catastro contempla bajo la referencia catastral aportada, una vivienda concreta, con cuota de participación en elementos y gastos comunes del edificio al que pertenece, lo que supone que existe una división horizontal de facto ya dada de alta en Catastro, que en cambio no ha llegado al registro de la propiedad, existiendo en suma enormes diferencias descriptivas entre lo que resulta del Registro y del Catastro: según Catastro se trata de una vivienda en planta baja, puerta 1, con una superficie construida de 54 metros cuadrados, que integra una división horizontal con otros tres elementos, a saber otras dos viviendas y un aparcamiento en planta baja, con una superficie de suelo de la finca matriz de 91 metros cuadrados, correspondiéndole a esta vivienda una cuota de participación en elementos y gastos comunes de un 31 %.

En nada coincide pues la descripción de la concreta parcela catastral, con la referencia asignada, con la descripción registral de la finca; sólo en el caso de que se otorgara una escritura de división horizontal, adecuando a Catastro la realidad registral, podría consignarse en el Registro la referencia catastral propuesta, si tras esa operación fuera indubitado que la referencia catastral de la parcela se corresponde con la vivienda.

– Considerando,

Primero: que la referencia catastral que los interesados asignan a las fincas registrales, la cual consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a los documentos inscribibles, es un dato de obligada constancia en el registro de la propiedad; el interesado está obligado a aportar la certificación catastral de la que resulte dicha referencia catastral en los documentos que motivan las inscripciones.

Segundo: que el registrador consignará en sus Libros la referencia catastral aportada por el interesado siempre que, como explica el artículo 45 de la Ley de Catastro, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, “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”.

Por tanto, si el registrador alberga dudas fundadas al respecto, es decir, respecto a identidad entre finca registral y parcela catastral, no consignará la referencia catastral en su folio y advertirá de ello al interesado, con los efectos que esta falta de consignación de la referencia catastral conlleva, en particular no comunicación del cambio de dominio realizado a Catastro, siendo el propio interesado quien tendrá que realizar la oportuna comunicación al Catastro.

Piénsese que si se asignara sin más estudio esta referencia catastral a la total finca, se produciría el resultado indeseado y absurdo de que la total “casa” en el Registro se identificaría con una sola vivienda, de los cuatro elemntos [sic] que según Catastro sin embargo integran la división horizontal

En este caso, las dudas acerca de la identificación entre la finca 2692 de Ontinyent, tal y como se describe en el Registro y en el propio título aportado, y la parcela catastral a que se refiere la referencia catastral aportada, son en opinión de esta registradora sobradamente fundadas.

En nada coincide, según lo transcrito antes, la descripción de la concreta parcela catastral, con la referencia asignada, con la descripción registral de la finca; sólo en el caso de que se otorgara una escritura de división horizontal, adecuando a Catastro la realidad registral, podría consignarse en el Registro la referencia catastral propuesta, si

tras esa operación fuera indubitado que la referencia catastral se corresponde con la vivienda.

Es evidente que la registradora no puede enjuiciar si la referencia catastral asignada a la concreta parcela catastral es o no correcta, o dudosa, pues la asignación de referencias catastrales a las concretas parcelas es competencia del Catastro. Lo que sí puede hacer la registradora es decidir si identifica esa concreta referencia catastral con la correspondiente finca registral, y en este caso, no la identifica, por lo que ha resuelto no asignar dicha referencia catastral a la finca mencionada.

en [sic] virtud de lo expuesto, y de acuerdo con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, y 45 y concordantes de la Ley de Catastro, así como la necesaria precisión y claridad que ha de presidir los asientos registrales, y la necesidad de afinar en la tarea de las asignaciones de referencias catastrales a las fincas, ya que las alteraciones en Catastro se hacen sobre la base de las comunicaciones realizadas por los registradores, esta registradora

Acuerda suspender la práctica de la inscripción solicitada.

Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura reseñada antes, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la misma, por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma. Dentro de este plazo, puede usted solicitar la práctica de anotación preventiva por defecto subsanable.

Contra esta nota de calificación (...)

La registradora, Cristina Carbonell Llorens. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Carbonell Llorens, registrador/a titular de Registro de Ontinyent a día seis de marzo del dos mil veinticinco.»

### III

Doña M. R. A. M. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que fue presentado en el Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 7 de marzo de 2025 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Ontinyent el día 12 de marzo de 2025, en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha 11 de febrero de 2025 me fue notificado por correo electrónico el informe explicativo, por mí solicitado, acerca de la no consignación de la referencia catastral aportada con ocasión de la inscripción del dominio de la finca 2.692 de Ontinyent, por título de compra, en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Ontinyent, D. Fausto J. Revert García, el 19 de noviembre de 2024, con el n.º 1.963 de su protocolo, decidiendo no asignar la referencia catastral aportada, entender que dicha referencia catastral no identifica la finca, al existir enormes diferencias descriptivas entre lo que resulta del Registro y del catastro.

Que mostrando desacuerdo con el informe emitido, por la Sra. Registradora de Ontinyent, doña Cristina Carbonell Llorens, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la denegación de la inscripción de la referencia catastral de la finca 2.692 en el Registro de la Propiedad de Ontinyent, en base a los siguientes:

Hechos:

Primero.—Que mediante instancia suscrita el pasado día 27 de enero de 2025 solicité la incorporación de la referencia catastral de la finca 2.692 del Registro de la Propiedad de Ontinyent, por entender la Sra. Registradora que “resultaba dudosa la aportada por el interesado”.

Que en fecha 11 de febrero de 2025 me fue notificado, por correo electrónico, el informe explicativo “acerca de la no consignación de la referencia catastral aportada con ocasión de la inscripción del dominio de la finca 2692 de Ontinyent”, por título de compra,

en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Ontinyent, D. Fausto J. Revert García, el 19 de noviembre de 2024, con el n.º 1.963 de su protocolo, decidiendo no asignar la referencia catastral aportada, “por entender que dicha referencia catastral no identifica la finca, al existir enormes diferencias descriptivas entre lo que resulta del Registro y del catastro”.

Segundo.–Que al presente Recurso se acompañan los siguientes documentos:

1. Incidencias en la calificación de la inscripción registral de la finca 2.692 de Ontinyent. Código de identificación registral n.º 46014000327205.
2. Mi solicitud de incorporación de la referencia catastral a la finca 2.692.
3. Informe emitido por la Sra. Registradora en relación a la no consignación de la referencia catastral.
4. Reiteración de mi solicitud de incorporación de la referencia catastral.
5. Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble.

Tercero.–Que no existen dudas de que la finca registral 2.692 no coincida con la Referencia Catastral.

Fundamentos de Derecho:

I. El artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, en su versión modificada por la Ley 13/2015 1 [sic] establece que, de entre las circunstancias que debe incluir la inscripción, constará la descripción de la finca objeto de inscripción, dónde “se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro”.

II. Por otro lado, el artículo 3.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que la certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley.

El artículo 38 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos.

A la vista de lo anterior podría afirmarse, que la incorporación de la referencia catastral es ineludible, tal y como manifiesta la Dirección General, en la resolución de 4 de diciembre de 2013 (BOE del 24 de diciembre), la “referencia catastral de la finca, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones, 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”.

En otra posterior, del 6 de mayo de 2016 (BOE del 6 de junio), afirmarí el Centro Director que la “constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria.

Además, la certificación catastral permitiría, en su caso, 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.

Y todo ello sin perjuicio de que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tiene 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), pues 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)".

En virtud de lo manifestado,  
Solicito:

Que conforme a lo manifestado, se proceda a la incorporación de la referencia catastral 7699423YH0979N0001ZY en la finca registral 2692 de Ontinyent, y todo ello, con ocasión de la inscripción del dominio de la finca, por título de compra, en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Ontinyent, D. Fausto J. Revert García, el 19 de noviembre de 2024, con el n.º 1.963 de su protocolo».

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 326 de la Ley Hipotecaria; 43, 44, 45 y 54 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2013, 7 de julio de 2014, 6 de mayo de 2016, 29 de junio y 17 de julio de 2017 y 19 de octubre de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 8 de marzo de 2023.

1. Mediante escritura pública otorgada por el notario de Ontinyent, don Fausto José Revert García, el día 19 de noviembre de 2024, protocolo número 1.963, se practica inscripción dominical respecto de la registral 2.692 de Ontinyent, no incorporándose la referencia catastral de la finca por resultar dudosa, a juicio de la registradora, según resulta de la certificación de despacho firmada por la registradora el día 26 de diciembre de 2024. Solicitado por doña M. R. A. M. el día 27 de enero de 2025, que causó la entrada número 623 del Diario 2025, informe explicativo sobre los motivos que impidieron la incorporación de la referencia catastral, el mismo fue notificado el día 11 de febrero de 2025, explicitando los motivos que impiden apreciar la correspondencia entre finca y parcela. En fecha 13 de febrero de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Ontinyent instancia firmada digitalmente por doña M. R. A. M. presentando alegaciones frente al anterior informe en el que se solicita la incorporación de la referencia catastral 7699423YH0979N0001ZY al historial registral de la 2.692 señalando que el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias de la inscripción la referencia catastral del inmueble; que el artículo 3.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará a los documentos públicos en que se contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por la ley; que el artículo 38 del mismo cuerpo legal establece que la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales,

expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, haciéndose constar también en el Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos, y entiende que la incorporación de la referencia catastral es ineludible y que sólo implica la localización de la finca en la cartografía catastral, sin que pueda equipararse a la coordinación, por no suponer la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora emite calificación negativa en la que, partiendo de la descripción literaria de la finca, pone de manifiesto que la finca se describe como una «casa» unifamiliar, no incluida en ningún edificio dividido horizontalmente, aparte de resultar que la casa está en parte «por debajo» de ciertas calles, con una superficie de 60,50 metros construidos, sin que conste reflejada en el historial la superficie construida de la finca; de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta resulta que la misma se integra en un edificio dividido horizontalmente, atribuyéndole una cuota de participación del 31%, constando una superficie de suelo de 91 metros cuadrados y una total construida del inmueble de 261 metros cuadrados; entiende que existe un supuesto de propiedad horizontal de hecho, que no ha tenido acceso al Registro; concluyendo que en nada coincide la descripción de la concreta parcela catastral con la referencia catastral cuya correspondencia se afirma, entendiéndose que sólo en el caso de que se otorgara escritura de división horizontal, adecuando a Catastro la realidad registral, podría consignarse en el Registro la referencia catastral propuesta; que el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece los criterios de correspondencia entre finca y parcela, aclarando que si el registrador alberga dudas fundadas al respecto, no consignará la referencia catastral, advirtiéndolo al interesado.

La recurrente, en su escrito, reproduce los argumentos recogidos en la instancia presentada el día 13 de febrero de 2025 que, en síntesis, son los siguientes: que el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias de la inscripción la referencia catastral del inmueble; que el artículo 3.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará a los documentos públicos en que se contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por la ley; que el artículo 38 del mismo cuerpo legal establece que la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, haciéndose constar también en el Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos, y entiende que la incorporación de la referencia catastral es ineludible y que sólo implica la localización de la finca en la cartografía catastral, sin que pueda equipararse a la coordinación, por no suponer la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

2. Como cuestión previa deben analizarse ciertas incidencias concurrentes en el procedimiento registral seguido y que se destacan a continuación:

Según resulta del expediente remitido a esta Dirección General, el documento notarial fue calificado y despachado, si bien no se incorporó la referencia catastral por ser la misma dudosa, según resulta de la certificación de despacho librada el día 26 de diciembre de 2024. Debe aclararse que la actuación registral en su día practicada por el titular del Registro de la Propiedad de Ontinyent no precisa de la emisión de una nota de calificación formal al estar amparada por los artículos 43, 44 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, sin que ello constituya obstáculo o impedimento alguno para que en su día se hubieran interpuesto los recursos procedentes frente a la negativa de incorporación de las referencias catastrales correspondientes, como lo acreditan las

numerosas Resoluciones que, en sede de recurso, han sido emitidas por esta Dirección General (v. gr., Resoluciones de 29 de junio de 2017 y 19 de octubre de 2018).

Dentro del plazo de un mes, previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, se solicitó informe explicativo sobre los motivos que han conducido a la falta de incorporación de la referencia catastral al folio de la finca, según escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Ontinyent el día 27 de enero de 2025. Evacuada respuesta por la registradora el siguiente día 11 de febrero de 2025, causa entrada el siguiente día 13 de febrero de 2025 escrito de alegaciones suscrito por la interesada, respecto del cual se emite la calificación negativa que es objeto de recurso.

Si bien es cierto que la falta de incorporación de la referencia catastral deriva del despacho del título que causó la inscripción de dominio a favor de la recurrente en la registral 2.692 del Registro de la Propiedad de Ontinyent, siendo tal extremo susceptible de recurso, no lo es menos que a resultas de posteriores escritos signados por la recurrente y consiguientes informes emitidos por la registradora, se ha producido un pronunciamiento registral, el cual es susceptible de recurso, como lo evidencia el hecho de que el informe emitido por la registradora fechado el día 11 de febrero de 2025 cuenta con pie de recurso.

A la vista de tales antecedentes, es evidente que el informe que ha sido recurrido constituye un pronunciamiento registral, que califica desfavorablemente una solicitud de inscripción y que cuenta con pie de recurso, siendo el mismo, en consecuencia, susceptible de interposición, por estar, además, dentro del plazo previsto al efecto por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que es el de un mes desde la notificación de la calificación que se recurre y que se respeta en este caso, pues el escrito de recurso fue presentado en el Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 7 de marzo de 2025 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Ontinyent el siguiente día 12 de marzo de 2025.

3. El objeto de este expediente se centra, a la vista de los hechos expuestos en esta resolución, a si ha sido correcta la decisión de la registradora de no incorporar la referencia catastral de determinada finca, cuya georreferenciación no está inscrita, basada en el juicio que emite el registrador, tras la operación de comparación de las descripciones literarias de finca registral y parcela catastral, sin componente geográfico alguno, según la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2023. Dicha operación finaliza con el juicio del registrador, que solo puede tener dos resultados, según la referencia catastral sea correspondiente o no correspondiente con la identidad de la finca.

4. Procede reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a la constancia de la referencia catastral en el asiento de la finca, expresada en Resoluciones como la de 4 de diciembre de 2013, en virtud de la cual la referencia catastral no sustituye a la descripción registral de la finca, ni implica una incorporación inmediata al folio registral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie figuren en el Catastro.

Es decir, la referencia catastral solo implica la identificación de la localización de la finca sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de las fincas registrales, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria, pero no que la descripción registral de la finca 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.

La referencia catastral será correspondiente con la identidad de la finca cuando se cumplan los requisitos el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, expresando dicha situación como una circunstancia más de la inscripción (vid. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria). Su no aportación o su aportación sin cumplir aquellos requisitos supone el incumplimiento de una obligación fiscal, que se hará constar por nota al margen del asiento y en la nota del despacho del título (cfr. artículo 44 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario).

5. La operación de correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Para que pueda declararse dicha correspondencia, es preciso que el registrador no tenga dudas de esa identidad, que no existan diferencias superficiales superiores al 10 % de la cabida inscrita y que coincidan los localizadores de la parcela en el Catastro, con lo que constan registralmente de la finca, o que, al menos, se acredite la correspondencia entre los antiguos y los actuales.

Como dijeron las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de diciembre de 2013, 6 de mayo de 2016 y 17 de julio de 2017, la referencia catastral de la finca «es una circunstancia más de la inscripción, que sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de fincas colindantes, sin que su inscripción implique la rectificación de la descripción de la finca registral, pues ella ha de producirse, cuando exceda del 10 % de la cabida inscrita, a través de los expedientes previstos para ello en el título VI de la Ley Hipotecaria».

Pero, cuando existen diferencias entre el Catastro y el Registro, o hay una inexactitud catastral respecto a la descripción de la finca, debe utilizarse para ubicar e identificar correctamente la finca sobre la cartografía catastral una georreferenciación alternativa que dibuje el perímetro correcto de la finca, que podrá inscribirse culminando con éxito un expediente de los artículos 199.2 o del 201.1 de la Ley Hipotecaria, y expresando las referencias catastrales afectadas, para que pueda operarse la correspondiente alteración en el Catastro. Todo ello, sin perjuicio de iniciar un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias del artículo 18.1 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, como requisito previo a la presentación del título correspondiente con la situación física correcta en el Catastro, para su calificación por el registrador de la Propiedad competente.

Además, según la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 19 de octubre de 2018, para que pueda acceder al Registro una determinada referencia catastral, la certificación catastral ha de ser calificada por el registrador, quien procederá a su reflejo si (en los términos previstos en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) existe correspondencia entre la finca objeto de la certificación y la que consta inscrita, la cual no se da en el presente caso, pues como dice la registradora en su nota de calificación, existen diferencias descriptivas relevantes, tales como existir diferencias superficiales superiores al 10 % y estar la finca integrada, según Catastro, en un edificio dividido horizontalmente que, sin embargo, no tiene su adecuado reflejo registral, la cual impide que no pueda apreciarse la correspondencia entre las referencias catastrales aportadas y la identidad de las fincas registrales.

6. Efectivamente, el artículo 54 del texto refundido de la Ley del Catastro, es terminante en cuanto sólo permite que existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 %; y, si las diferencias superficiales pretendieran ampararse, como en el supuesto resuelto por esta Dirección General en Resolución de 7 de julio de 2014, en la participación del elemento privativo en los elementos comunes de la división horizontal, debe reiterarse, conforme al criterio establecido por ésta, que es cierto que el dato de la superficie proporcional de zonas comunes imputable a un determinado elemento privativo puede ser relevante a ciertos efectos, todos ellos extrarregistrales, tales como el cálculo del precio máximo de venta en viviendas protegidas, o la determinación del valor catastral u otros valores o bases imponibles tributarias referidas a aquél. Pero ello no permite eludir la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral para la delimitación clara y precisa de lo que es elemento privativo y lo que es elemento común en un régimen de propiedad horizontal. Por esa razón, registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos

comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.

A mayor abundamiento, en el supuesto de hecho de este expediente, la finca en cuyo historial se solicita la incorporación de la referencia catastral no constituye elemento independiente de división horizontal alguna; sin embargo, sí aparece configurada así en el Catastro, atribuyéndole a la parcela una cuota de participación en los elementos comunes del 31 %. De la descripción literaria de la finca resulta que la misma está compuesta por planta baja, que se introduce por debajo de la calle y ascendiendo por escalera existe un piso superior; sin embargo, según resulta de la Sede Electrónica de Catastro, la parcela 7699423YH0979N0001ZY se encuentra ubicada en planta baja.

7. Para concluir, debe reiterarse la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 29 de junio de 2017, por la cual para que el registrador pueda rechazar la constatación registral de la referencia catastral de una finca es preciso que las dudas que alega acerca de la identidad entre la finca inscrita y la que figura en el documento aportado estén debidamente fundamentadas y en el presente caso lo están, pues la registradora alega la existencia de las diferencias descriptivas señaladas, que impiden culminar con éxito la operación de correspondencia.

Por tanto, la suspensión de la inscripción de la referencia catastral se considera correcta, por aplicación de los criterios del artículo 45 citado, por lo cual debe desestimarse el recurso, pues la realidad física de la finca registral no coincide con la de la parcela catastral, que considera la parcela como un elemento independiente de un edificio en régimen de división horizontal, con diferencias superficiales superior al 10 % y con variaciones en cuanto al número de plantas de que dispone la finca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 10 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.