

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9317 *Resolución de 17 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de finca.*

En el recurso interpuesto por don A. E. D., en nombre y representación de «Herbeira Inversiones, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, doña Francisca Núñez Núñez, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una finca.

Hechos

I

Mediante decreto, de fecha 3 de septiembre de 2018, del letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Lugo, se adjudicaba a la entidad «Herbeira Inversiones, S.L.», como único postor, una finca en subasta en un procedimiento concursal conforme a los trámites establecidos en los artículos 655 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La finca adjudicada se describía en los siguientes términos: «Lote N.º 16: Parcela sobrante en UG-16 Santiago de Compostela Descripción del Bien Subastado: Resto de solar en UG-16 (...), Santiago de Compostela Ubicación: Lugar (...) Santiago de Compostela Datos Registrales: Finca 4144, T. 1010, L. 49, F. 81. Reg. n.º 1 Santiago de Compostela Referencia catastral: 8065918NH3486E0001TO».

II

Presentado testimonio de dicho decreto en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Testimonio expedido por don F. J. H. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número dos de Lugo, de Decreto firme de tres de septiembre de dos mil dieciocho, donde se tramita procedimiento Sección V liquidación 0000811/2012.

Asiento de Presentación: 21. Diario 141.

Presentante: don J. M. G.

Calificado el precedente documento por la Registradora que suscribe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordante del Reglamento Hipotecario, se suspende la práctica de la inscripción solicitada por el siguiente defecto:

Dudas acerca de la identidad de la finca objeto de adjudicación.

Hechos.

1) El documento calificado se presentó a las once horas y cuarenta y un minutos del día dos de diciembre de dos mil veinte, bajo el asiento 21 del Diario 141; habiéndose aportado con fecha dieciséis de diciembre de dos mil veinte modelo 600 presentado telemáticamente con CSV: (...) y con fecha once de los corrientes certificación expedida el once de enero de dos mil dieciocho, por don A. E. D., en calidad de administrador único de la empresa Herbeira Inversiones, Sociedad Limitada, en virtud de escritura

autorizada por el Notario don José Antonio Caneda Goyanes, en fecha veinticinco de abril de dos mil dieciocho, bajo el número 820 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Lugo, al folio 205, del tomo 269, hoja LU-6223, inscripción 2.ª, según acredita con informe General Mercantil emitido por medios telemáticos, que también se aporta y firmado digitalmente, para hacer constar que la adjudicación se realizada libre de toda carga y arrendatarios.

2) Del documento se solicita la adjudicación de la parcela sobrante e UG-16 Santiago de Compostela, con la siguiente descripción: Resto de solar en UG-16 (...), Santiago de Compostela. Ubicación: (...), Santiago de Compostela. Datos Registrales: Finca 4144, T. 1010, L. 49, F.81. Referencia catastral: 8065918NH3486E0001TO.

3) De los libros de este Registro resulta que la deudora tiene inscrito un resto de seiscientos treinta y siete metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados y consultada la Oficina Virtual del Catastro, la referencia catastral asignada en este documento a dicho resto, consta con una superficie gráfica de setenta y siete metros cuadrados.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 1, 8, 9, 10, 20, 21, 32, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 12 de julio y 14 de noviembre de 2017, 11 de enero de 2018, 20 de julio de 2019, así como las que en ella se citan.

Como señala la citada Resolución de 12 de julio de 2017 "siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de Junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Así lo exige el artículo 21.1 de la 1 Ley Hipotecaria: 'Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos'".

Esta doctrina ha sido matizada en relación a los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 "el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral".

En el presente caso existen circunstancias que permiten dudar de la correspondencia de la finca descrita en el documento presentado con la registral 4.144 a la que se refiere,

ya que la superficie de la finca, que no consta el documento, según el Registro es de seiscientos treinta y siete metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados, mientras que la superficie de la parcela catastral a la que se refiere es de setenta y siete metros cuadrados. Existe, por tanto, una enorme diferencia de superficie que suscita dudas en cuanto a la identidad de la finca.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señalada el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Santiago de Compostela a 19 de enero de 2021. La registradora (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. E. D., en nombre y representación de «Herbeira Inversiones, S.L.», interpuso recurso el día 22 de febrero de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero. En fecha 3 de septiembre de 2018 el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Lugo dictó Decreto por el que se acuerda aprobar el remate del bien inmueble reseñado en la relación fáctica de la resolución (lote n.º16: Parcela sobrante en UG-16 Santiago de Compostela), a favor de la empresa a la que represento.

Dicha resolución judicial se dicta en el seno del procedimiento concursal 811/2012, seguido contra la titular registral de la parcela, Cinur Consultores Inmobiliarios SL. Quien aparece como propietaria de la finca registral 4144 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Santiago de Compostela, con la siguiente descripción:

Cancelada la finca de este número en cuanto a la extensión de cuatro mil ochocientos sesenta y seis metros y noventa y cuatro decímetros cuadrados, que fueron aportados a la unidad de gestión «UX-16» (...), en esta ciudad de Santiago, dando lugar a la formación de las [sic] parcela 03, 05, 07-08, y al 50% de la 06, fincas 45.327, 45.331, 45.335 y 45.333, a los folios 185, 189, 193 y 191, todos respectivamente de este libro y Tomo, quedando un resto de seiscientos treinta y siete metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados.

Segundo. En el título judicial, cuya inscripción se solicita, a efectos de su subasta y adjudicación, se describe la parcela adjudicada de la siguiente manera:

Lote n.º 16: Parcela sobrante en UG-16 Santiago de Compostela.

Descripción del Bien Subastado: Resto de solar en UG-16 (...), Santiago de Compostela.

Ubicación: Lugar (...). Santiago de Compostela.

Datos registrales: Finca 4144, T. 1010, L. 49, F. 81. Reg. n.º 1 Santiago de Compostela.

Referencia Catastral: 8065918NH3486E0001TO.

Tercero. Por parte de la adjudicataria, se presentó testimonio del referido Decreto en fecha 2 de diciembre de 2020, para proceder a la inscripción de la finca adjudicada a favor del adjudicatario Herbeira Inversiones SL. Tal presentación dio lugar al asiento 21 del Diario 141.

Así, es el Decreto de fecha 2 de septiembre de 2018 el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Lugo el documento objeto de la calificación.

Cuarto. Con fecha 19 de enero de 2021, la Sra. Registradora de la Propiedad N.º 1 Santiago de Compostela, calificó negativamente el documento, dictó nota al efecto, y suspendiendo la inscripción solicitada, y ello en base a los hechos y fundamentos de

derecho que obran en la propia nota de calificación, frente a la que se entabla el presente recurso. La cual fue notificada a esta parte con fecha de 21 de enero de 2021.

Los recurrentes están en desacuerdo con tal calificación, así como en los fundamentos que la sostienen.

Fundamentos de Derecho.

I. (...)

III. Fondo del asunto.

Se establece en la calificación impugnada como motivo de la misma la existencia de «circunstancias» que permiten dudar de la correspondencia de la finca descrita en el documento presentado con la registral. Pues no se hace constar en el mismo la superficie de la parcela.

Coincidimos con el criterio de la Registradora en cuanto a que, para que la publicidad del Registro despliegue todos sus efectos, es preciso que el dominio y los derechos reales sobre el mismo figuren en el Registro con plena determinación de su extensión o alcance. A esta determinación, a esta necesidad de quedar claro qué es lo que está inscrito en el Registro y lo que éste publica, es a lo que se llama principio de especialidad, llamado también principio de determinación; es un principio citado en centenares de calificaciones registrales y Resoluciones de la DGRN, señalando la Resolución de la DGRN de 2 de noviembre de 2018, que este principio exige para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Es consciente esta parte de la necesidad de la adecuada y clara descripción de la finca, cumpliendo todos los requisitos legales, de forma que, como dice la Resolución de la DGRN de 6 de septiembre de 2013, para no atentar contra el principio de especialidad la descripción de la finca ha de ser clara e inequívoca.

Ahora bien, tal y como se establece en otras resoluciones, por ejemplo, la Resolución de 28 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se cita en la propia resolución impugnada, esta doctrina ha sido matizada en relación a los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

Circunstancia que no se produce en el presente supuesto.

Hacemos cita de la Resolución de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

«Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1.º de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción.

Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia

segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005).

En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 "el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 2. y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral".

En el caso objeto de este recurso está claramente identificada la finca afectada por el derecho de uso, siendo la finca registral 5.803. vivienda unifamiliar, referencia catastral 8217117UF3481N0001DP. inscrita en cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa a favor de don A. L. C., por título de herencia.

Efectivamente, como señalan las resoluciones citadas, en el presente caso, no existe ningún tipo de duda acerca de la identificación de la parcela objeto de transmisión. Ni de su correspondencia con la finca registral. Recordemos que, la descripción de la misma en el título cuya inscripción se pretende se hace por referencia expresa a los datos registrales de la misma. Todos los cuales son plenamente coincidentes. En cuanto a ubicación, denominación, datos registrales e incluso los catastrales.

La medida superficial es solo una de las varias circunstancias comprendidas en el número 1 del artículo 9, y que para producir la nulidad es preciso que falten todas.

Debemos indicar, además, que las dudas no provienen del título cuya inscripción se solicita, sino de la discrepancia entre la certificación registral y catastral, la cual, entiende esta parte que, en su caso, es anterior y ajena al título que por medio de la presente trata de inscribirse. Pues es lo cierto que el resto de las anotaciones (de concurso y cargas) que desde el juzgado se ordenaron previamente en el proceso judicial en el que se acuerda, igualmente, la adjudicación de la finca a mi mandante, han sido efectivamente inscritas.

Como ha señalado este Centro Directivo (véase Resolución de 11 de enero de 2018) el principio de especialidad exige que pueda identificarse la finca sobre la que recae la inscripción. Es obvio que no puede practicarse la inscripción del derecho si no se ha señalado sobre qué finca registral recae. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro.

En el presente caso no existe ningún tipo de duda respecto de la identificación de la finca objeto de adjudicación, que expresamente se hace por referencia a los datos registrales de la misma.

Así se hace constar en el mandamiento judicial que junto al testimonio de la resolución de adjudicación se presente a la inscripción.

En cuanto a la discrepancia de la descripción registral de la parcela y los datos que constan en el catastro, es interés de esta parte manifestar que La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, (entró en vigor el 1 de noviembre de 2015) exige que conste en la inscripción los datos relativos a la naturaleza de la finca, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente 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 en los términos del artículo 10 de la L.H. y cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera (art. 9 L.H., letra a).

Obsérvese que el art. 9 de la L.H. exige como regla general que en toda inscripción se incluya la referencia catastral del inmueble o inmuebles y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 L.H.; son cosas distintas.

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, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo), como ya señala la (Resolución de la DGRN de 2 de febrero de 2017).

Y en efecto, la letra b del art. 9 de la L.H. exige siempre que se inmatricule una finca. o se realicen operaciones de parcelación. reparcelación. concentración parcelaria. segregación. división. agrupación o agregación. expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, que conste no la simple referencia catastral sino la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

En los demás casos se hará constar como mínimo la referencia catastral: pero en el caso de transmisión de una finca en la que no conste la referencia catastral. la no aportación de la referencia catastral no es defecto que impida la inscripción. como explica la Resolución de la DGRN de 3 de noviembre de 2016, ya que está vigente el art. 44 de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004. de 5 de marzo) que regula los efectos de la falta de aportación de la referencia catastral dentro del plazo legalmente establecido y dice:

"1. 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.

2. La falta de aportación de la referencia catastral: a) No suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución. b) No impedirá que los notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio que contenga.

3. 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".

En los casos en que simplemente se pretende hacer constar la referencia catastral de la finca, es obvio que dicha referencia no debe constar en otra finca; como dice la Resolución de la DGRN de 21 de noviembre de 2018. constando asignada una referencia catastral a una finca ya inmatriculada, no es admisible, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo, que pretenda atribuirse la misma referencia a otra finca y, menos aún, la inscripción de la representación gráfica.

No nos encontramos en el presente supuesto ante ninguna de las operaciones señaladas por los artículos transcritos de modificación de la realidad registral. Ni tampoco de asignación de la referencia catastral a otra parcela.

Simplemente existe una discordancia entre la descripción registral de la parcela adjudicada, sobre cuya identidad no existe duda alguna en el expediente, y la descripción catastral de la misma.

Los cuales entendemos deberán ser resueltas por la vía de los artículo [sic] 199, 200 y 201 de la L.H. Pero que en ningún caso pueden impedir la inscripción del dominio adjudicado a favor de mi mandante por la resolución judicial cuya inscripción se solicita.

El contenido registral se presume exacto de modo que el tercer adquirente adquiere confiado en lo que el Registro publica y adquiere su derecho con la extensión y el contenido que el Registro publica

El contenido del Registro se presume íntegro. Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.»

IV

Mediante escrito, de fecha 9 de marzo de 2021, la registradora se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que dio traslado de la interposición del recurso al letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Lugo, como autorizante del documento calificado, habiendo transcurrido el plazo de cinco días desde la recepción previsto en el artículo 327 de la ley Hipotecaria sin que se hubieran formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria; 38, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 656, 667 y 668 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de julio de 2019 y las en ella citadas.

1. Mediante decreto del letrado de la Administración de Justicia se adjudica a la entidad «Herbería Inversiones, S.L.», como único postor en la subasta, una finca que se describe de la siguiente forma: «Lote N.º 16: Parcela sobrante en UG-16 Santiago de Compostela Descripción del Bien Subastado: Resto de solar en UG-16 (...), Santiago de Compostela Ubicación: Lugar (...) Santiago de Compostela Datos Registrales: Finca 4144, T. 1010, L. 49, F. 81. Reg. n.º 1 Santiago de Compostela Referencia catastral: 8065918NH3486E0001TO».

La registradora suspende la inscripción al señalar que «existen circunstancias que permiten dudar de la correspondencia de la finca descrita en el documento presentado con la registral 4.144 a la que se refiere, ya que la superficie de la finca, que no consta el documento, según el Registro es de seiscientos treinta y siete metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados, mientras que la superficie de la parcela catastral a la que se refiere es de setenta y siete metros cuadrados. Existe, por tanto, una enorme diferencia de superficie que suscita dudas en cuanto a la identidad de la finca».

La adjudicataria de la finca, y ahora recurrente, alega, en esencia, que «es obvio que no puede practicarse la inscripción del derecho si no se ha señalado sobre qué finca registral recae (...) en el presente caso no existe ningún tipo de duda respecto de la identificación de la finca objeto de adjudicación, que expresamente se hace por referencia a los datos registrales de la misma (...) Simplemente existe una discordancia entre la descripción registral de la parcela adjudicada, sobre cuya identidad no existe duda alguna en el expediente, y la descripción catastral de la misma».

2. Como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de julio de 2019 «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro.

Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1.º de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que,

cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción.

Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005).

3. En el presente caso, el decreto de adjudicación especifica que se refiere a la finca 4.144 de Santiago de Compostela, indicando su ubicación, e incluso el tomo, libro y folio de su inscripción (tomo 1010, libro 49, folio 81). Por tanto, aunque en el decreto de adjudicación se omite expresar su superficie y linderos, resulta aplicable la doctrina referida acerca de que la omisión en los títulos de algunos de los datos descriptivos con que las fincas figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, sino que, en este caso, sí cabe apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido.

El hecho de que se exprese una referencia catastral correspondiente a un inmueble catastral que resulta tener una superficie distinta (bastante inferior) a la de la finca registral no altera la conclusión expuesta, ni tiene otra repercusión práctica que la de que tal referencia catastral que, por imperativo legal, se hace constar en el título presentado, no podrá en cambio hacerse constar en la inscripción registral que se practique por no cumplirse los requisitos de correspondencia que se detallan en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En efecto, la constancia de la referencia catastral en la resolución judicial resulta impuesta de modo incondicionado en el artículo 38 de dicho texto refundido, que ordena 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 (...) Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos».

En cambio, la constancia de tal referencia catastral en el Registro de la Propiedad sólo se efectuará, como señala el artículo 48 «cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45».

Y en el presente caso, por la simple comparación de superficies entre la finca registral (637,56 metros cuadrados) y el inmueble catastral cuya referencia se ha expresado (sólo 77 metros cuadrados), es claro que no se cumplen los requisitos del artículo 45, dato que existe una diferencia de superficie superior al 10%.

Pero, en lo que aquí interesa, ha de interpretarse que el decreto de adjudicación tiene por objeto la finca registral (que identifica por su número, tomo, libro y folio), y no el inmueble catastral a que corresponda la referencia que fue aportada por los interesados al órgano judicial en cumplimiento de los artículos 38 y 40 del citado texto refundido.

En consecuencia, 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, 17 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.