

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13091** *Resolución de 14 de septiembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 35, por su negativa a inscribir una escritura de división material de una finca.*

En el recurso interpuesto por don E. S. J. A. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 35, don José Vicente Torres Estébanez, por su negativa a inscribir una escritura de división material de una finca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Ángel Sanz Iglesias, el día 10 de mayo de 2012, el recurrente formalizaba la división en dos parcelas, de la finca registral número 11.476, describiéndose las dos nuevas fincas resultantes en términos coincidentes con los que figuran en la licencia municipal de parcelación que se incorpora.

##### II

Presentada el mismo día de su autorización en el Registro de la Propiedad de Madrid número 35, la copia de dicha escritura fue calificada negativamente, mediante nota, de 12 de junio de 2012, en los siguientes términos: «Datos de Identificación del Documento Nombre autoridad: Ángel Sanz Iglesias N.º protocolo: 709/2012 Fecha documento: 10/05/2012 N.º entrada: 939/2012 N.º Diario: 67 N.º asiento: 1187 Fecha presentación: diez de Mayo del año dos mil doce Calificada la citada escritura se observa: Aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca parcelada o de las resultantes de la parcelación. Contra dicha calificación (...) Madrid, 12/06/2012 El Registrador, (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

##### III

Notificada la anterior calificación, por parte de don E. S. J. A. se interpuso el correspondiente recurso en base a lo siguiente: «Ignoro la razón de que me piden esas certificaciones catastrales porque la nota no da ningún argumento por el que deba aportarlas como requisito para la Inscripción y tampoco he encontrado está exigencia en texto legal alguno. Desde luego me propongo adecuar el Catastro a la actual realidad física de las fincas, pero ello es independiente de mi interés de obtener la Inscripción de esta escritura en plazo legal dado que ya se ha producido una transmisión posterior».

##### IV

Con fecha 11 de julio de 2012, el registrador emitió su informe, donde aclara que «debe aportarse la referencia catastral de las fincas objeto de parcelación mediante los correspondientes certificados catastrales descriptivos y gráficos para que se cumpla lo establecido en las Leyes citadas» (párrafos sexto y séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden social, y artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro) «y para que no haya perjuicio de terceros titulares catastrales», y donde mantiene su nota de calificación.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 609 y 1462 y concordantes del Código Civil; 3 y 9 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden social; 3, 11, 13, 14, 18, 33, 34, 36, 38, 40, 43, 44 y 70 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 46, 47 y 51 del Reglamento Hipotecario; 170 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de enero de 2006, 4 de diciembre de 2007, 5 de junio de 2009 y 13 de julio de 2010, entre otras.

1. En el presente recurso se ventila la cuestión de si es necesario incorporar a una escritura que solemniza una modificación inmobiliaria la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas objeto de la misma, como presupuesto de su acceso registral.

Conviene tener en cuenta que en la referida escritura se parcelaba una finca, contando con la correspondiente licencia municipal de segregación, dando lugar a tres nuevas parcelas. Éstas, según el instrumento público, se correspondían con una parte de dos parcelas catastrales.

La sinóptica, y no razonada, nota de calificación, se limita a exigir la aportación de aquélla certificación, lo que por sí solo debería llevar a su revocación, para evitar la indefensión del recurrente. Sin embargo, por razones de economía procedimental, dado que de forma indebida, posteriormente se aclara en el informe registral, que no hay coincidencia, ni correspondencia, entre la superficie ni entre los titulares catastrales y los registrales, y que la exigencia registral se orienta a evitar el perjuicio de los titulares catastrales, se entra a examinar el fondo del recurso.

2. Ha sido un propósito constante del legislador tratar de lograr la coordinación de las bases catastrales y el contenido del Registro de la Propiedad. Son múltiples las medidas adoptadas por el legislador en los últimos años encaminadas a esa finalidad, entre las que se pueden citar la obligación de reflejar en los documentos públicos la referencia catastral de las fincas, la obligación de incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, la necesidad, en los procedimientos inmatriculatorios, de que coincida la descripción catastral con la descripción literaria que se consigna en la escritura, o el procedimiento de rectificación de errores –relativos a datos físicos– conforme al artículo 18 de la Ley del Catastro.

3. Sin embargo el legislador no ha querido decretar el cierre registral respecto de los títulos que en los que no se cumplimenten las exigencias anteriores, salvo en casos aislados en los que lo expresa explícitamente la Ley, tal y como ocurre en el supuesto, bien diferente al que ahora nos ocupa, de la inmatriculación (cfr. artículo 53.7 de la Ley 13/1996: «En lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título»).

Por tanto, en el presente supuesto, y con independencia del régimen sancionador que se prevé en la Ley, lo cierto es que la inobservancia de la obligación de incorporar la referencia y la certificación registral no parece suficiente, por sí sola, para impedir el acceso tabular de las fincas segregadas. La falta de coincidencia con la realidad catastral no debe obstaculizar la inscripción solicitada cuando encaja perfectamente con los parámetros de la finca parcelada que figuran en el Registro, con los que guardan coherencia la descripción y superficie de las nuevas fincas segregadas, sin perjuicio de que la notificación al Catastro, que debe ser efectuada, tanto por el notario como por el registrador, permitan instruir el procedimiento catastral que corresponda, atendida la información recibida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota 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, 14 de septiembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.