

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11043** *Resolución de 3 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Escalona a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña A. R. L., abogada, en nombre y representación de doña M. T. S. C. P., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.

##### Hechos

###### I

Con fecha 7 de abril de 2016, se otorgó escritura de adjudicación de herencia ante el notario de Majadahonda, don Gerardo Delgado García, con el número 1.123 de protocolo.

###### II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Escalona el día 27 de abril de 2016, fue objeto de una primera nota de calificación negativa de fecha 18 de mayo de 2016. Vuelto a presentar el día 17 de junio de 2016, acompañado de escritura complementaria otorgada ante el notario de Majadahonda, don Gerardo Delgado García, el día 9 de junio de 2016, número 1.867 de protocolo, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa: «Calificación negativa asiento 751 Diario 104. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 07/04/2016 del Notario de Majadahonda Gerardo Delgado García, protocolo/expediente 1123/2016, presentado por R. L., A. el día 27/04/2016 a las 10:35, con el número de entrada 1643, asiento 751 del diario 104, vuelto a presentar el 17/06/2016 en unión de documento de fecha 09/06/2016 del Notario de Majadahonda Gerardo Delgado García, protocolo/expediente 1861/2016. Fundamentos de Derecho. De conformidad con el artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria (redacción ley 13/2015) la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren. Debe tenerse en cuenta también el art. 38 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de cinco de marzo modificado por el art. 10.2 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre. Artículo 38. Constancia documental y registral de la referencia catastral. 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.» Y asimismo en el artículo 170 párrafo tercero del Reglamento Notarial aprobado por Real Decreto 45/2007 de diecinueve de enero «Tratándose de bienes inmuebles, la descripción incluirá la referencia catastral que les corresponda, así como la certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos establecidos en la normativa catastral.» En consecuencia, es preciso aportar la referencia catastral del inmueble transmitido a efectos de identificar gráficamente la finca, verificar la concordancia de la finca catastral con la registral y hacer constar la referencia catastral en los folios de la finca registral en su caso. Conforme a reiteradas resoluciones de la

Dirección General de los Registros y del Notariado y entre ellas las de dieciséis de junio de 2003 -BOE 181, 30 de julio de 2003-, la tres de enero de 2006 -BOE 37, de 13 de febrero-, la cinco de junio de 2006 -BOE 17 de julio- y la de quince de junio de dos mil seis -BOE de 20 de julio- esta apreciación de identidad es una cuestión de hecho que en caso de duda debe resolverse ante el Juez de Primera Instancia del Partido a que corresponde el Distrito Hipotecario- Resolución: En vista de los precedentes supuestos de hecho y antecedentes de Derecho, este registrador, en su en su condición de autoridad pública legalmente competente para ello ha resuelto adoptar el acuerdo formal (Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE 7 de noviembre) de suspender la inscripción en tanto no se subsanen los defectos señalados. Prorroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de veintisiete de diciembre (BOE día 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio, también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. La presente calificación negativa: (...) Escalona, uno de julio del año dos mil dieciséis El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Rafael Burgos Velasco».

## III

Doña A. R. L., abogada, en nombre y representación de doña M. T. S. C. P., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito fechado el día 29 de julio de 2016, en el que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho La calificación negativa alega como Fundamento de Derecho el art. 9 a) de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 13/2015) que dispone que la inscripción contendrá las referencias catastrales siguientes: se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren. No obstante dicho artículo hay que ponerlo en relación con la reforma de la Ley del Catastro que efectúa la Ley 13/2015, que prevé las consecuencias por la falta de aportación de la referencia catastral. En este sentido, el art. 44 de la Ley de Catastro, dispone: 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. Por tanto, la falta de referencia catastral de las fincas rústicas, después de haber intentado diligentemente su identificación, no es motivo para la no inscripción de los derechos de propiedad tramitados por título de herencia».

## IV

Comunicada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, don Gerardo Delgado García, presentó el siguiente escrito fechado el día 20 de septiembre de 2016: «Conforme al artículo 9 de la LH y artículos 3.2 y 38 de la Ley del Catastro, es obligatoria la consignación de la referencia catastral, tanto en el instrumento público con en la inscripción en el registro de la propiedad. Pero esta obligatoriedad hay que matizarla, aunque solo sea porque hay casos en que la certificación catastral no puede ser habida y porque creo que este artículo 3.2. LC deber interpretarse sistemáticamente con el título V de la Ley del Catastro que lleva como rúbrica «de la

constancia documental de la referencia catastral». Y conforme al artículo 44 del la ley del Catastro: «Artículo 44. Efectos del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral. 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. 4. Lo dispuesto en el apartado 2 se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para supuestos concretos en los que se exija la aportación de determinada documentación catastral como requisito para continuar el procedimiento o de lo legalmente establecido para el caso de que la resolución fuera inscribible en el Registro de la Propiedad.» Por tanto como indica el recurrente, la falta de referencia catastral de las fincas rústicas, después de haber intentado diligentemente su identificación, no es motivo para la no inscripción de los derechos de propiedad adquiridos».

V

Mediante escrito, de fecha 27 de septiembre de 2016, el registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 18 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 38 a 49 del texto refundido del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de agosto de 2006, 4 de diciembre de 2013, 13 de mayo de 2014 y 6 de mayo de 2016.

1. Constituye el único objeto del presente recurso determinar si para inscribir en el Registro la transmisión de una finca, en particular, por título de adjudicación hereditaria, es defecto que impida la inscripción la no aportación de la referencia catastral del inmueble.

2. Los efectos del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral se regulan específicamente bajo este enunciado en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Dispone este precepto que «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».

La claridad con la que se pronuncia esta disposición no deja lugar a interpretación alguna sobre la posibilidad de inscribir el documento aunque no se haya aportado documento acreditativo de la referencia catastral, circunstancia esta que en ningún caso puede considerarse defecto que impida la inscripción, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Dirección General (Resolución 7 de agosto de 2006).

3. Esta conclusión no se ve alterada por las modificaciones que se han introducido en la Ley Hipotecaria y en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que no ha derogado ni modificado el citado precepto, ni por la previsión de su apartado 4 conforme al cual «lo dispuesto en el apartado 2 se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para supuestos concretos en los que se exija la aportación de determinada documentación catastral como requisito para continuar el procedimiento o de lo legalmente establecido para el caso de que la resolución fuera inscribible en el Registro de la Propiedad».

En todo caso, hay que recordar que la inclusión de la referencia catastral como circunstancia de la inscripción ya se contemplaba en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por lo que la única novedad es que ahora se le atribuye rango legal con la Ley 13/2015, sin que se haya alterado la finalidad ni efectos de dicha constancia registral.

El artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario prevé que la referencia catastral se 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, que lo define como código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

En este sentido, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca 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.

Y más recientemente ha señalado esta Dirección General (Resolución de 6 de mayo de 2016) 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. La certificación catastral permite 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. 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). 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)».

Este criterio, además, resulta de lo dispuesto disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 3 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.