

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1809** *Resolución de 2 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alcalá la Real, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de la cabida de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. H. H. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, don José Eduardo Luzón Tello, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de la cabida de una finca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Montefrío, doña María del Pilar Jiménez Serrano, de fecha 12 de mayo de 2015, con el número 219 de protocolo, se otorgó la adjudicación de las herencias de don P. H. C. y doña M. H. C. Interesa los efectos de este expediente que, entre las fincas inventariadas está una de ellas, la registral número 3.193, descrita como «rústica.–Suerte de tierra, con riego eventual, situada en el Río (...), partido de la R., de Alcalá la Real, de seis celemines de cabida, equivalentes a 17 áreas y 83 centiáreas. Linda (...). En la escritura se menciona que tiene la referencia catastral «23002A 032 00171 0000 RJ, o sea, polígono 32, parcela 171, según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica» que se incorpora la escritura mediante la mencionada certificación. En la citada certificación catastral, en vez de 1.783 metros cuadrados figuran 2.913 metros cuadrados y se denomina al paraje de situación como Las C.

En esa escritura, resulta lo siguiente: los comparecientes «desconocen en este momento los datos exactos de configuración y/o superficie del inmueble al que se refiere la escritura por lo que no están en condiciones de poder aseverar la identidad entre la realidad física del inmueble y la certificación catastral incorporada o la existencia de discrepancias. Por ello, con la conformidad expresa de los comparecientes, he procedido a describir el inmueble en este documento público conforme las reglas generales de la legislación notarial e hipotecaria». Esta escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real con la descripción constatada registralmente mencionándose en la nota de calificación que «no se hace constar la Referencia Catastral aportada de las (...) del inventario por existir duda en cuanto a su identidad».

Mediante escritura de rectificación ante la misma notaria, de fecha 23 de junio de 2015, con el número 305 de protocolo, resulta lo siguiente: «que se hizo constar por error como referencia catastral de la finca descrita bajo el número Cuatro La siguiente 23002A 032 00171 0000 RJ, o sea polígono 32 parcela 171. Cuando en realidad, la que corresponde a dicha finca es la que se hace constar a continuación: 23002A 033 00020 0000 RE, o sea, el polígono 33, parcela 20». Se incorpora a esta escritura de rectificación una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que consta que esta sita al paraje Las C. y con una superficie de 2.320 metros cuadrados. En el Registro, la finca registral continúa teniendo una cabida de 1.783 metros cuadrados.

##### II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real el día 13 de septiembre de 2016, y fueron objeto de calificación negativa que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Alcalá la Real Presentante: S. L., M. C. Interesados: don J. H. H., doña F. H. H. Naturaleza: Escritura pública Objeto:

herencia Protocolo N<sup>o</sup>: 219/2015 de 12/05/2015 Notario: María Pilar Jiménez Serrano, Montefrío En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, resultan los siguientes: Hechos: 1<sup>o</sup>).—El día 13 de septiembre de 2.016, bajo el asiento número 1224 del Diario 91, fue presentada la escritura calificada, en unión de escritura de rectificación otorgada en Montefrío el veintitrés de junio de dos mil quince ante la notaria doña María del Pilar Jiménez Serrano. 2).—En dicha escritura de rectificación se hace constar que en la finca que se describió en el inventario de la escritura de herencia con el número cuatro (registral 3193 de Alcalá la Real), se hizo constar como referencia catastral de la misma la siguiente: 23002A032001710000RJ, o sea parcela 171 del polígono 32. Cuando en realidad la referencia catastral que corresponde a dicha finca es: 23002A033000200000RE, o sea, polígono 33, parcela 20. 3<sup>o</sup>).—Consultado el Registro, y como más detalladamente consta en la nota de despacho del referido título herencia de fecha dieciséis de julio de dos mil quince, la referencia catastral que se pretende modificar, no se hizo constar en la inscripción de la citada finca por existir duda en cuanto a su identidad, lo que se hizo constar de conformidad con el Artículo 53, número 3 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre (hoy artículos 18.2 y 95 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) 4<sup>o</sup>).—A la vista de la nueva referencia catastral asignada, se observa, que la cabida de la finca en el catastro difiere en más de un diez por ciento con la superficie con que la misma consta inscrita en el Registro; e igualmente, se aprecia que no es coincidente el nombre del paraje que consta en el registro (Río [...]) y en el catastro (Las C.). Por ello y conforme a los fundamentos de derecho que se dirán no procede constatar la referencia catastral de la finca. Fundamentos de Derecho El artículo 48.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que «el registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45. Y dicho artículo 45 dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie, que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador». Por todo ello, existiendo diferencias de superficie entre catastro y registro superiores al 10%, y falta de coincidencia de paraje no es posible conforme a los preceptos citados entender que existe identidad de la finca a los efectos de constatar la referencia catastral correspondiente. Acuerdo Suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación (...) Alcalá la Real a 5 de Octubre de 2016. El Registrador (firma ilegible) Firmado: José-E. Luzón Tello».

## III

El día 11 de noviembre de 2016, don J. H. H. interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.—Que la finca catastral que se pretende inscribir es la 23002A 033 00020 0000 RE, con una superficie catastral de 17 áreas y 50 centiáreas, es decir, de 1.750 metros cuadrados, según una consulta descriptiva y gráfica que se incorpora a este escrito de recurso como anexo (aparece la parcela 179 del polígono 79), y que corresponde con la finca inscrita cuya superficie en el Registro es de 1.783 metros cuadrados. Por lo tanto, siendo la diferencia de 33 metros cuadrados, esto es, menos del 10%, no difiere de los términos de la ley, y Segundo.—Que, respecto de la falta de coincidencia en el nombre del paraje en el que constan las fincas -en Registro, río y en Catastro, Las C.—es sobradamente sabido que es muy difícil que coincidan los nombres de los parajes inscritos en el Registro con los del Catastro. Y que, no obstante, en este caso sí existe una coincidencia -río-. Esto, además, se podría subsanar con un informe municipal.

## IV

Mediante escrito, de fecha 21 de noviembre de 2016, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso interpuesto a la notaría autorizante del título calificado, hasta la fecha no se ha producido alegación alguna.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 3, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 6.3, 45 y 48.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2006, 18 de enero y 10 de junio de 2010, 17 de noviembre de 2015, 6 de mayo, 7 de julio y 22 de noviembre de 2016 y 4 de enero de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si puede hacerse constar en el Registro la referencia catastral de una finca, mediante una escritura de adjudicación de herencia y su rectificación posterior en la que concurren las circunstancias siguientes: la primera escritura de herencia se inscribió sin hacer constar la referencia catastral y con la descripción que aparece en el Registro —a solicitud de los otorgantes— porque la superficie catastral excedía del 10% de la registral y no coincide el paraje de ubicación de la finca registral con el que resulta del Catastro; en la escritura de rectificación se aporta otra certificación catastral distinta, pero se suspende la constancia registral de la referencia catastral resultante de dicha rectificación, por los mismos motivos que antes: que existen diferencias de superficie entre Catastro y Registro superiores al 10%, y falta de coincidencia de paraje, por lo que no es posible entender que existe identidad de la finca a los efectos de constatar la referencia catastral correspondiente; el recurrente aporta una consulta catastral y alega, que según ésta, no se supera el 10% de la superficie registral por lo que no difiere de los términos de la Ley.

2. En primer lugar, debe recordarse, como ya afirmó esta Dirección General en Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre 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, 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. En la referencia catastral, además del polígono y parcela, constan identificadas numéricamente otras circunstancias como el sector, que señala, en su caso, el agregado o zona de concentración parcelaria (téngase

en cuenta que en ocasiones puede darse la circunstancia de existir en un mismo municipio más de un bien con idénticos identificadores para polígono y parcela).

Por otra parte, también debe recordarse 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, ni 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 debe procederse a la inscripción de tal representación gráfica a través del procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria).

3. Centrándonos en el caso de este expediente, hay que destacar que la escritura de rectificación aportada para inscripción adolece exactamente de los mismos defectos de que adolecía la escritura rectificadora: siguen existiendo diferencias de superficie superiores al 10% entre la finca inscrita y la parcela catastral; e igualmente siguen existiendo diferencias en cuanto al nombre del paraje en que se sitúa la finca. Así mientras que la finca registral 3.193 continúa registrada con una superficie de 1.783 metros cuadrados, la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura de rectificación determina para la misma una superficie de 2.320 metros cuadrados, superior al 10% de la cabida registrada, ya que dicho porcentaje son 178,30 metros cuadrados y la diferencia de superficie existente es de 537 metros cuadrados. Igualmente, continúa existiendo la discrepancia en cuanto a la denominación del paraje en que se encuentra la finca ya que según el Registro, está situada en el paraje de un río y según el certificado catastral se encuentra en el paraje de Las C.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no procede hacer constar la referencia catastral de la finca, ya que dicho precepto establece que «el registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45».

Y por su parte el artículo 45 dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

En consecuencia, habiendo quedado debidamente justificado que no sólo existen diferencias de superficie superiores al 10% entre la cabida inscrita y la catastral, sino que también existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca es por lo que debe confirmarse la calificación.

4. Ahora, junto con el escrito de interposición del recurso se ha presentado como anexo una consulta catastral de la parcela 179 del polígono 79 de Alcalá la Real que no había sido presentada inicialmente junto con las escrituras en el Registro. Por lo tanto, no han podido ser objeto de calificación por parte del registrador.

Hay que hacer una precisión en cuanto a las alegaciones del recurrente en su escrito de recurso, respecto a que la finca cuya referencia catastral se pretende inscribir es la parcela 23002A033000200000RE con una superficie catastral de 1.750 metros cuadrados, según se desprende de una consulta descriptiva y gráfica que se aporta como documento anejo, y se corresponde con la finca registral 3.193, que consta inscrita con una superficie de 1.783 metros cuadrados, de donde deduce a continuación que la diferencia de cabida es sólo de 33 metros cuadrados lo cual sería inferior al 10%.

Pues bien, sobre esta alegación se debe aclarar que la certificación catastral a tener en cuenta para solventar el recurso es la incorporada a la escritura de rectificación calificada, en la cual consta una superficie catastral de 2.320 metros cuadrados, superior al 10% de la cabida inscrita (1.783 metros cuadrados) por lo que debe confirmarse la calificación ya que el 10% de 1.783 metros cuadrados son 178,30 metros cuadrados, y la diferencia entre la superficie inscrita y la catastral son 537 metros cuadrados.

La consulta catastral que se incorpora al escrito de recurso como anexo, no puede ser tenida en cuenta en ningún caso para resolver el mismo porque se refiere a otra parcela catastral diferente. En concreto a la parcela 179 del polígono 79, cuando la parcela catastral a la que se refiere la escritura de rectificación, es la 20 del polígono 33 de Alcalá la Real, siendo además las diferencias descriptivas entre Catastro y Registro aún mayores.

Por otra parte, se trata de una simple consulta catastral y no de una certificación, la cual no es hábil para la práctica de asiento alguno en el Registro de la Propiedad. Para que puedan acceder al Registro los datos relativos a la identificación catastral es preciso aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte dicha identificación y la correspondencia con la finca registral en cuestión (lo que será objeto de calificación por el registrador), sin que baste la mera manifestación de los interesados o una consulta sin valor de documento público para la rectificación de la descripción de la finca, por exigencia del principio de titulación pública (cfr. artículos 3 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016 ya citadas).

Pero además, este documento no ha sido aportado en el momento de la calificación registral, sino al tiempo de interposición del recurso, lo cual no es admisible, pues como ha dicho este Centro Directivo de forma reiterada: «sobre esta cuestión existe una constante e inequívoca doctrina de esta Dirección General en el sentido de que el recurso debe limitarse a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, debiéndose rechazar toda pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma (cf. el artículo 326 de la Ley Hipotecaria), entendiéndose por tales (vid. la Resolución de 15 de julio de 1971) los que pudieron ser examinados por el funcionario calificador antes de extender la correspondiente nota».

Como tiene también declarado este Centro Directivo (cfr. la Resolución de 10 de junio de 2000), para resolver el recurso han de tenerse en cuenta los documentos presentados dentro del plazo reglamentario de calificación, toda vez que el recurso no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva. Además, no es misión de este Centro Directivo calificar los títulos presentados (algo que es función del registrador competente), por lo que, aun estando en tramitación el recurso, los posibles documentos complementarios habrían de aportarse, en su caso, ante el Registro que puso de manifiesto el defecto correspondiente, a fin de que sean calificados, siguiendo el recurso su tramitación en tanto que el recurrente no desista del mismo (Resoluciones de 21 de enero de 2006 y 18 de enero de 2010, entre otras). Por esto, la resolución de este expediente no debe tener en cuenta esos documentos no aportados al Registro.

Ahora bien, también debe recordarse que, incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica, el registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, que establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales» (cfr. Resoluciones de 7 de julio de 2016 y 4 de enero de 2017).

5. Por último, en cuanto al paraje en el que está situada la finca, es sabido que es muy difícil que coincidan los nombres de los parajes inscritos en el Registro y en Catastro, no obstante en este caso sí que existe una coincidencia entre el río y el paraje Las C., pero, ciertamente, existe una discrepancia en cuanto al nombre del paraje o sitio, aunque esta circunstancia se podría subsanar mediante el informe o certificado municipal correspondiente, que podría aclarar la citada discrepancia, pero este tipo de documento no se ha aportado en ningún momento.

Y todo lo expuesto sin perjuicio de que si lo que se pretendiera fuera lograr la rectificación descriptiva afectante a cabida y situación (rectificación que no ha llegado a plantearse en este expediente), en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se ha regulado el procedimiento específico, ante notario, previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de lograr toda clase de rectificación descriptiva, de ahí que se prevean especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 2 de febrero de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.