

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10447 *Resolución de 10 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Talavera de la Reina n.º 2 a hacer constar la referencia catastral de una finca.*

En el recurso interpuesto por don F. S. M. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2, don Luis Manuel Benavides Parra, a hacer constar la referencia catastral de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 27 de diciembre de 2017 ante el notario de Madrid, don Juan Luis Guijarro de Miguel, con el número 3.225 de protocolo, se acordó la compraventa de seis fincas rústicas del término de San Bartolomé de las Abiertas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2, fue objeto inscripción el día 26 de enero de 2018, expresando lo siguiente en la nota de despacho: «Se hace constar que no se ha acreditado la referencia catastral de la finca objeto del precedente documento, ya que la que se acompaña no es coincidente con la descripción de la misma, pudiendo originarse las responsabilidades previstas en la Ley 13/96».

III

Contra la anterior calificación, don F. S. M. P. interpuso recurso el día 13 de abril de 2018 mediante escrito en el que alegó en lo siguiente:

«Primero.

Con fecha de 27 de diciembre de 2017 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Talavera de la Reina (n.º de entrada: 2679/2017 y asiento/Diario: 1288/42) de la escritura pública, otorgada ante el notario D. Juan Luis Guijarro de Miguel y n.º de protocolo 3225/2017, de la compraventa de varias fincas rústicas sitas en el término municipal de San Bartolomé de las Abiertas (Toledo), adquiridas por quien suscribe este escrito y sus dos hermanos D. G. y D. J. S. M. P.

Segundo.

De las fincas transmitidas, el registrador inscribió la compraventa de las registrales n.º 704, 693, 668 y 2393. En la inscripción de las cuatro registrales no se incluyó la referencia catastral de las fincas, a pesar de constar en la propia escritura, por entender el registrador que existía una diferencia de superficie superior al 10%.

Sin embargo, esta diferencia de superficie no existe en la registral 2393, identificada en la escritura de compraventa con el n.º 6 del expositivo I, cuya superficie registral es de 848.460 m2 y la suma de la superficie de las tres fincas catastrales que la forman es

de 865.427 m² (parcela 12 del polígono 20: 728.479m² + parcela 16 del polígono 4: 110.276m² + parcela 16 del polígono 20: 26.672m²).

La diferencia entre la superficie catastral y registral es de 16.967 m², lo que supone un 1.96% y, por tanto, procede la inclusión en la inscripción registral de la finca 2393 de las referencias catastrales que obran en la escritura de compraventa, al amparo de lo dispuesto en el art. 9.a) de la Ley Hipotecaria».

IV

El registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 38 y siguientes 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 15 de julio de 2009, 16 de mayo de 2012, 4 de diciembre de 2013, 5 de marzo de 2014, 5 de febrero, 6 de mayo, 22 de julio y 22 de noviembre de 2016 y 27 de abril, 29 de junio, 17 de julio, 25 de octubre y 21 de diciembre de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la constancia registral de la referencia catastral de la finca registral 2.393 del término de San Bartolomé de las Abiertas, única a la que se circunscribe el escrito de recurso (artículo 326 Ley Hipotecaria).

El registrador se limita en la nota de despacho del documento a poner de manifiesto que «se hace constar que no se ha acreditado la referencia catastral de la finca objeto del precedente documento, ya que la que se acompaña no es coincidente con la descripción de la misma, pudiendo originarse las responsabilidades previstas en la Ley 13/96».

2. Primeramente debe hacerse referencia a la obligación de aportación de la referencia catastral, toda vez que se expresa por el registrador la falta de cumplimiento de esta exigencia legal.

Conforme al artículo 43 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo «el órgano competente para instruir el procedimiento administrativo, el notario o el registrador de la propiedad deberá advertir a los interesados, de forma expresa y escrita, en los casos en que incurran en incumplimiento de la obligación establecida en este título».

El artículo 44 dispone que «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». Añade el apartado tercero de este precepto que «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».

El artículo 45 de dicha ley regula la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca, determinando los supuestos en los que se entiende que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca, y, por tanto, para que pueda tenerse por cumplida la obligación de aportación de dicha referencia catastral.

Por tanto, en el presente caso la actuación del registrador ha sido correcta al advertir en la nota de despacho el incumplimiento de la obligación de aportar una referencia catastral coincidente en los términos del citado artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, ya que dicha actuación se ajusta a lo dispuesto en los preceptos citados.

No obstante, debe ponerse de manifiesto que actualmente se encuentra derogado el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, citado en la calificación, pero también lo es que el contenido del mismo continúa vigente si bien recogido en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en lo relativo a la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca. Por ello resulta oportuno advertir, como ha hecho este Centro Directivo en otras ocasiones, que notarios y registradores deben cuidar que en la redacción de los documentos públicos de su competencia se citen únicamente preceptos legales vigentes, en consideración a la cualificación y efectos jurídicos que tienen tales documentos (cfr. Resolución de 2 de junio de 2017).

3. En cuanto a la ausencia de calificación formal, ha reiterado esta Dirección General la inexcusable obligación del registrador de calificar los documentos presentados al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, función calificadora que necesariamente deberá desembocar o bien en la práctica de los correspondientes asientos registrales o expedición de publicidad formal, bien en la emisión de una nota de calificación en que, previa fundamentación jurídica y con expresión de los medios de subsanación, se suspenda o deniegue tal práctica o expedición (artículo 19 bis Ley Hipotecaria). Esta calificación formal garantiza los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma.

En el presente caso se emite una nota de despacho, con una sucinta motivación jurídica, en la que se indica que no se tiene por cumplida la obligación de aportación de la referencia catastral, al existir dudas de identidad de la finca. Por tanto no cabe sino concluir que la actuación registral enjuiciada no es en sentido estricto una calificación sujeta a las reglas generales que permiten que sea objeto de recurso, actuación por otra parte, que es plenamente correcta al estar amparada por los artículos 43, 44 y 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según se ha expuesto en el fundamento anterior.

Ahora bien, los posteriores actos del registrador ponen de manifiesto que éste ha actuado como si de una calificación formal se tratase, por lo que procede entrar en el fondo de la cuestión planteada en el recurso contra la misma.

4. En cuanto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria.

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).

5. El recurrente manifiesta que debe procederse a la constancia registral de la referencia catastral dado que no existe una diferencia de superficie superior al 10%.

Como ya ha advertido esta Dirección General, para que puedan acceder al Registro los datos identificativos de la parcela catastral, la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título debe ser calificada por el registrador (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2016). Y así resulta expresamente de 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, 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». Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca

registrar y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, en el caso de este expediente, certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario: «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».

En el presente caso se trata de una finca que consta en el registro con la siguiente descripción: «Rústica: tierra cereal, al sitio (...), denominada (...), sin referencia catastral y con una superficie de ochenta y cuatro hectáreas ochenta y cuatro áreas sesenta centiáreas (848.460 metros cuadrados), siendo sus linderos: Norte, con (...), que fue de Doña A. L.; Sur, con (...) de Doña M. V. C. L.; Este, con (...) de los herederos de C. F. S. P.; y Oeste, Río (...)».

Según el título, se dice que esta finca está formada por las siguientes parcelas catastrales: parcela 12 del polígono 20, referencia 45151A020000120000QG, parcela 16 del polígono 4, referencia 45151A004000160000QH, y parcela 16 del polígono 20, referencia 45151A020000160000QT. De la propia escritura resulta lo siguiente: «de conformidad con el artículo 18.2 del Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, modificado por la Ley 2/2011 de 5 de Marzo, hago constar que cotejadas las superficies que aparecen en las certificaciones catastrales antes referidas, con las superficies que constan en la escritura reseñada en el epígrafe «titulación civil» del presente instrumento público, correspondientes a las fincas números 1), 2), 4) y 6) precedentes, no son coincidentes».

Examinadas las certificaciones catastrales recogidas en la escritura resulta que la parcela 12 del polígono 20, referencia 45151A020000120000QG, consta situada en el paraje B. con 728.479 metros cuadrados, la parcela 16 del polígono 4, referencia 45151A004000160000QH, consta situada en el paraje B. A. con 110.276 metros cuadrados, y la parcela 16 del polígono 20, referencia 45151A020000160000QT, consta situada en el paraje B. con 26.672 metros cuadrados. De las certificaciones catastrales aportadas resulta que tales parcelas no son colindantes, al estar separadas entre sí por caminos públicos. Por tanto, ello daría lugar a una finca discontinua sin que del título ni del Registro resulte tal circunstancia, sin duda relevante para valorar la correspondencia de la finca. Además, los linderos expresados en el Registro no se corresponden con los que resultan del Catastro. En particular, tal y como señala el registrador en su informe, se aprecia que dos de las parcelas catastrales están situadas en parajes distintos del resultante del Registro y que según Catastro las parcelas se encuentran delimitadas por linderos fijos (caminos o arroyo) que no figuran en la descripción registral, tanto por el norte, este y sur.

Por tanto, considerando que conforme al artículo 45 de la Ley del Catastro, antes transcrito, no sólo ha de atenderse a la superficie sino también a los restantes datos descriptivos de la finca a los efectos de valorar la correspondencia de la finca con la parcela catastral, dicha correspondencia no se aprecia en el presente caso. Por ello, hay que concluir que la actuación del registrador ha sido correcta al advertir en la nota de despacho la falta de incorporación de la referencia catastral en los términos indicados por la legislación aplicable.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 10 de julio de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego