

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9818** *Resolución de 17 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra.*

En el recurso interpuesto por don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Fuente Álamo de Murcia, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, el día 12 de abril de 2017, con el número 383 de protocolo, se solicitó la rectificación de la referencia catastral de la finca registral número 8.562 del Registro de la Propiedad de Cartagena número 3.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «I.–Hechos: 1.º–El documento calificado es copia de escritura otorgada en Fuente Álamo de Murcia el día 12 de abril de 2017 ante el notario don César-Carlos Pascual de la Parte, número 383 de protocolo, presentada bajo el asiento 1747 del Diario 25. 2.º–En el documento calificado, se hace constar que la referencia catastral correcta de la finca es la que se indica y no la que por error figura en los libros del Registro, así como se solicita la rectificación de su superficie al amparo del artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria. Se incorpora certificación catastral de la que resulta la existencia de un almacén de 1326 metros cuadrados, situado en la parte este de la parcela, siendo el año de construcción 1988. Consultado el Registro, se observa que sobre la finca, y según la inscripción 8.<sup>a</sup> existe construida una nave de 1350 metros cuadrados situada junto al lindero poniente, que se declaró en virtud de escritura autorizada en Fuente Álamo de Murcia el día 24 de julio de 1990 por el Notario don José Antonio Lozano Olmos. II.–Fundamentos de Derecho: 1.º–Por existir duda fundada acerca de la identidad de la finca, ya que si la nave declarada en el Registro se sitúa junto al lindero poniente, no se corresponde la finca registral con la parcela catastral, en que la nave se sitúa junto al lindero levante, pudiendo coincidir la finca registral con parte de la parcela catastral que se indica -en particular, al menos con la parte sobre la que se asienta la construcción- y con parte de otra y otras parcelas catastrales. En virtud de lo expuesto, acuerdo suspender la inscripción por el defecto señalado. Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación. Contra esta calificación negativa caben las siguientes actuaciones. (...) Cartagena, a tres de mayo del año dos mil diecisiete. La registradora (firma ilegible) Fdo.: María del Carmen García-Villalba Guillamón».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo, interpuso recurso el día 19 de mayo de 2017 en virtud de escrito en el

que alega lo siguiente: «1) Que el día 12 de agosto de 2013, en escritura autorizada por el que fue Notario de esta villa, don Miguel Bañuls Ribas, número 892 de protocolo, la mercantil «Frutas y Verduras El Monarca, S.L.» compró a la mercantil «Trans-Garol, S.L.» la finca registral 8.562, del Registro de la Propiedad de Cartagena-3; todo ello en los términos, pactos y condiciones que en dicha escritura se recogen y a la cual nos remitimos (...) Pero siendo importante, en este asunto, reseñar los tres datos siguientes: 1.º Que, en dicho título, aparece como extensión superficial de la finca vendida 6.709 metros cuadrados; y así se inscribe en el Registro de la Propiedad, según información registral actualizada. 2.º Que, al describir la finca vendida, se hace mención a la existencia en su interior de una nave almacén, en planta baja, sin distribución, que ocupa una superficie de 1.350 metros cuadrados, «ubicada junto al lindero de Poniente». 3.º Y que, en dicha escritura, se reseñó (erróneamente, como a continuación se dice) como referencia catastral de dicha finca la siguiente: 001301500XG68B0001ZI; en la cual constaba una superficie del suelo o terreno 630 metros cuadrados y como superficie construida los mismos 630 metros cuadrados. II) Que, en fechas recientes, por parte de la citada mercantil compradora, se pretendió realizar determinadas construcciones sobre la citada parcela, solicitando del Ayuntamiento el correspondiente permiso de obras que, sin embargo, no le fue concedido porque se advirtió que el certificado catastral que se acompañaba con la escritura de compraventa mencionada, no se correspondía con la parcela objeto de la misma. III) Por tal motivo, en virtud de Escritura otorgada ante mi fe, el día 12 de abril de 2017, bajo el número 383 de protocolo, se procedió a la rectificación de la misma en el sentido de sustituir la anterior referencia catastral, que se consideraba totalmente errónea, por una nueva y correcta. Todo ello en base a los razonamientos y en los términos explicativos que constan en dicha escritura y a la cual nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias (...) IV) Finalmente, presentada dichas escrituras en el Registro de la Propiedad, la señora registradora suspende la inscripción del documento, conforme a la calificación negativa de fecha 3 de mayo de 2017 en base al siguiente fundamento de derecho: (...) V) Pues bien, expuesto todo lo anterior, se ha de manifestar por este Notario, la disconformidad con dicha nota de calificación; y ello, en base a los siguientes, Fundamentos de Derecho. En efecto, aunque la calificación de todo registrador de la propiedad es autónoma e independiente, son numerosas las resoluciones de la DGRN (particularmente las dictadas durante los dos últimos años), que ordenan sean razonadas y razonables. Y, en nuestra opinión, tal calificación está escasamente razonada y no es razonable. Y ello, por las siguientes razones: Primero: Se trata de una calificación basada en una conclusión totalmente conjetural y contraria a hechos documentales (...) En efecto, entre todos los criterios interpretativos posibles en este asunto (gramatical, lógico, sistemático y teleológico), la señora registradora sólo elige el gramatical y descarta todos los demás; pues se fija y pone la lupa únicamente en la expresión formulada por cierto compareciente en la primitiva escritura de que una construcción se halla junto a un determinado lindero, para dudar de la identidad de la finca que la contiene y negarse a inscribir. Sin embargo, es un principio elemental en Derecho notarial y registral, que la fe pública notarial no se extiende a los datos de mero hecho, entre los que se encuentra el dato accidental de ubicación que comentamos. Segundo: Y, además, en su calificación, la señora registradora descarta y no tiene en cuenta cualquier medio de prueba que pueda contradecir lo anterior; a saber: a) La manifestación del Ayuntamiento de Fuente Álamo de Murcia a la mercantil compradora de que la referencia catastral primitivamente acompañada a la escritura de compraventa de fecha 12 de agosto de 2013, está equivocada, por lo que no puede conceder la oportuna licencia. b) Que, de lo reflejado en la anterior Certificación Catastral incorporada a la citada escritura de compraventa, se deduce claramente que aquella es errónea; toda vez que aparece como titular catastral la mercantil «Rejillaluz, S.L.», es decir, un titular desconocido que no es ni el comprador ni el vendedor, ni su transmitente. Y, además, porque arroja una superficie de la parcela de 630 metros cuadrados, cuando el propio título traslativo y el mismo Registro de la Propiedad contienen otras superficies muy superiores. c) En efecto, la nueva y correcta certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada, contiene una descripción del terreno o parcela

y la construcción existente en su interior prácticamente coincidentes a lo reflejado en los libros el Registro: 6.709 m<sup>2</sup> la extensión que tiene la finca en el Registro y 6.735 m<sup>2</sup> la extensión que tiene en el Catastro, y 1.350 m<sup>2</sup> la superficie construida que aparece en el Registro y 1.389 m<sup>2</sup> la superficie construida que aparece en el Catastro. d) Los propios libros del Registro, que contradicen la anterior referencia catastral equivocada (con extensiones claramente distintas entre lo registrado y lo catastrado originalmente), que se sustituye por la actualizada, con la que coincide sustancialmente, pues hablamos de unas diferencias inferior al 0,4% respecto de la superficie del terreno y algo inferior al 2,9% en cuanto a la superficie de la nave existente en su interior; o sea, despreciables por irrelevantes. e) Es decir, que hay una coincidencia simultánea de superficies entre título adquisitivo - Registro de la Propiedad - Catastro actualizado. Tercero: Pero aún hay más; pues fuese donde fuese en donde se encontrase la construcción que ha suscitado dudas en la registradora respecto de la finca que la contiene, lo cierto y verdad (según resulta de los datos aportados) es que dicha finca registral no ha cambiado ni de titular, ni de superficie, ni de ubicación; olvidando la registradora el principio de accesión y haciendo una aplicación incorrecta del mismo, dando cobijo a una presunta accesión invertida (actualmente inexistente en nuestro derecho desde la reforma de nuestro Código Civil de 13 de mayo de 1981); pues califica el todo por la parte, el continente por el contenido; es decir, lo que determina la identidad de una finca no es el irrelevante dato de la ubicación en su interior de una construcción existente; sino que el principio de accesión hace presumir que todo lo edificado, plantado y sembrado en un terreno pertenece al propietario del mismo sea el lugar donde se encuentre (artículo 353 y 359, especialmente). Es el terreno (que no ha cambiado de titular, de superficie ni de ubicación) el que determina obligatoriamente la ubicación de las construcciones de su interior y no a la inversa. Sin embargo, la señora registradora, desconociendo toda la contundente, razonada y razonable, argumentación anterior (Ayuntamiento, título previo, Registro de la Propiedad, Catastro) se empeña en hacer caso de una desgraciada expresión (encontrarse la construcción que contiene la finca en un determinado lindero), que puede obedecer a mil causas (desde un error en la manifestación del declarante o un error en la transcripción o un derribo de la primitiva construcción para volver a construir una nueva -que parece ser lo que ocurre-....etc.); pero sin dar salida ni solución a la presunta incertidumbre que ella misma ha originado (...).

#### IV

La registradora suscribió informe el día 31 de mayo de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### 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, 6 de mayo, 7 de julio y 22 de noviembre de 2016 y 2 de febrero y 22 de marzo de 2017.

1. Se debate en este expediente si es o no inscribible una escritura de rectificación de otra anterior, en la que se solicita el cambio de referencia catastral.

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción por existir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca.

Con carácter previo, hay que señalar que no deberán tenerse en consideración aquellos documentos no presentados en el momento de iniciarse el procedimiento registral

y que sin embargo sí se aportan junto con el recurso (vid. Resoluciones de 14 de diciembre de 2010 y 7 de septiembre de 2015). Así, ha manifestado este Centro Directivo que «también con carácter previo ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. En este sentido, se acompañan al escrito de recurso diversos documentos (escritura de compraventa de 12 de agosto de 2013) que no fueron debidamente presentados en el Registro en el momento de emitir la registradora su calificación por lo que de la misma forma que esta no ha tenido tal información o documentación para analizar el caso, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación (...) a fin de procederse a una nueva calificación».

2. Hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre el valor que tiene la posible incorporación de las referencias catastrales a la descripción registral de los inmuebles. Así, la constancia de la referencia catastral se contempló en el artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, posteriormente recogido en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y actualmente en 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.

Como recientemente ha señalado esta Dirección General (Resolución de 6 de mayo de 2016) «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales 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».

Y por su parte el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario 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, y según resulta del título presentado, habiendo quedado debidamente justificado que no existen diferencias de superficie superiores al 10% entre la cabida inscrita y la catastral, y que tampoco existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca y su naturaleza, es por lo que debe afirmarse la procedencia de dicha rectificación.

3. Además hay que señalar como se ha dicho anteriormente por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009), conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto.

En base a los hechos expuestos, hay que poner de manifiesto que nos encontramos ante un caso de inexactitud en el Registro, al reflejar una referencia catastral que no se corresponde con la realidad, como demuestra el hecho de los metros cuadrados de la referencia catastral errónea (630 metros cuadrados de superficie de suelo y superficie construida) frente a los 6.709 metros cuadrados de superficie solar y 1.350 metros cuadrados de construida que se vendieron en realidad.

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 julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.