

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14077** *Resolución de 10 de noviembre 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 accidental de Sigüenza, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de compraventa de fincas de reemplazo resultantes de un procedimiento de concentración parcelaria.*

En el recurso interpuesto por don D. S. S., como delegado de Economía y Hacienda en Guadalajara, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Sigüenza, doña María Fernández Cora, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de compraventa de fincas de reemplazo resultantes de un procedimiento de concentración parcelaria.

#### Hechos

I

Mediante documento administrativo de compraventa de fincas rústicas otorgado en Guadalajara el día 17 de mayo de 2017 por don D. S. S., en la representación que ostenta como delegado de Economía y Hacienda en Guadalajara, y por don J. G. S., como comprador, se acuerda la compraventa de la finca registral 5.822 del término de la Villaseca de Henares. Dicha finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Sigüenza como parcela número 414 del polígono 1 del Plano General de la Concentración Parcelaria de la zona de la Villaseca de Henares, con una superficie de 52 áreas y 90 centiáreas, de las cuáles 13 áreas y 5 centiáreas son de regadío y 39 áreas y 85 centiáreas de secano. Según el título y certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se acompañan, se trata de una finca separada en dos recintos por un camino y comprende las parcelas 414 y 10414 del polígono 501, y tiene una superficie de 55 áreas y 81 centiáreas.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Sigüenza, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Sigüenza Entrada N.º: 1153 del año: 2.017 Asiento N.º: 1.069 Diario: 62 Presentado el 13/06/2017 a las 12:30 Presentante: G. S., J. Interesados: don J. G. S. Naturaleza: Otros Objeto: compraventa Notificación de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho; Antecedentes de hecho: En virtud de la documentación anteriormente reseñada la Administración General del Estado Español, debidamente representada por el Delegado de Economía y Hacienda de la provincia de Guadalajara vende la finca de que es titular, la registral 5822 del término municipal de Villaseca de Henares a don J. G. S., solicitando asimismo la actualización de la descripción de la finca en lo relativo a su superficie y a la numeración de polígono y parcelas para adecuarlo a los actuales pronunciamientos catastrales. Fundamentos de Derecho: I) Esta nota de calificación se extiende por El Registrador titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado. II) En cuanto al fondo

de la cuestión: 1. En primer lugar, no se ha acreditado la identidad de la finca en lo referente a la numeración del polígono y parcela catastrales. Según el Registro la finca es la parcela 414 del polígono 1, y sin embargo actualmente está formada por la parcela 414 y 10414 del polígono 501. Es preciso acreditar la identidad de la finca. En este sentido, la RDGRN de 16 de mayo de 2012 dispone que “El cambio de nombre y/o número de la calle, como el de polígono y parcela, no son datos que pueda modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía, cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (cfr. artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3 y 11 de la ley del Catastro Inmobiliario), y debe acreditarse ante el Registro”. Lo mismo concluye la RDGRN de 28 de octubre de 2014 al disponer que “Debe por tanto apoyarse el exceso en la certificación catastral y para ello es indispensable que la finca esté absolutamente identificada de forma que no quepan dudas sobre la correspondencia entre la parcela registral y la catastral”. Asimismo, el hecho de que la finca pase a tener dos referencias catastrales y formar por tanto dos parcelas catastrales no modifica la configuración registral de la finca como una sola, de modo que debe constar una descripción unitaria de la misma. En el presente caso se describen ambas parcelas pero no la finca en su conjunto (artículos 9 de la LH y 51 del RH y principio de especialidad hipotecario). 2. En cuanto a la rectificación de cabida cuya inscripción asimismo se solicita, si bien es cierto que la diferencia de superficie está dentro del límite legal señalado por el artículo 201.3 de la LH del 10% para acreditar dichas rectificaciones por medio de certificación catastral descriptiva y gráfica, la finca de que se trata procede de concentración parcelaria, lo cual conlleva necesariamente que cualquier cambio en las mismas ha de ser consentido por el órgano autonómico competente. La rectificación de cabida es por concepto la modificación de un dato erróneo respecto a la superficie de la finca, por lo que dicha rectificación ha de ser en concurrencia con el órgano que inicialmente dispuso la superficie de la finca de reemplazo, todo ello en orden a la finalidad de conservación de la concentración que disponen los artículos 235 y siguientes de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, máxime en un caso como el presente donde no se manifiesta que la superficie que ahora arroja la certificación catastral sea coincidente con la realidad, ya que se dice exclusivamente que “obedece a una modificación sobrevenida de la superficie catastral una vez convocada la subasta y efectuada por la Dirección General del Catastro”. En este mismo sentido dispone el artículo 201.1.e) de la LH que “no podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de (...) fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la certificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente”. No obstante todo ello, se advierte la posibilidad de inscripción de la transmisión sin modificar la descripción de la finca solicitando la inscripción parcial del documento, no pudiendo practicarse de oficio debiendo constar la conformidad de los interesados tal y como ha señalado la DGRN en Resoluciones de 26 de julio de 2007, 10 de abril de 2014 o 18 de julio de 2016, entre otras. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento. En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...) Sigüenza, a 5 de julio de 2017. El Registrador accidental (firma ilegible). Fdo.: María Fernández Cora».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. S. S., como delegado de Economía y Hacienda en Guadalajara, interpuso recurso el día 28 de agosto de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho I.–(...) II.–En cuanto al hecho de que no se ha acreditado la identidad de la finca en lo referente a la numeración del polígono y parcela catastrales, lo cierto es que, en el caso de fincas rústicas, como lo es la finca a la que se refiere el presente recurso, dicha identificación es competencia del Catastro, de tal manera que la identificación de la finca objeto de la transmisión está plenamente acreditada con la aportación de la certificación descriptiva y gráfica catastral (artículos 3 y 4 del T.R. de la Ley del Catastro Inmobiliario). III.–Por otra parte, el

artículo 01.1 e) LH omite el procedimiento de rectificación de cabida para el caso de “fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente”. Ahora bien, el propio artículo 201 LH, en su apartado 3º, también excluye el procedimiento de rectificación de cabida “cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita”. Asimismo el artículo 9º prevé que “se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”. Así sucede en el caso que nos ocupa, en donde las diferencias de cabida no exceden del 10% y así se acredita mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica y, además, de los datos descriptivos se desprende la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, por lo que, a nuestro juicio, no existe ningún obstáculo que impida la inscripción de la transmisión. En este mismo sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado ha resuelto recientemente un recurso interpuesto por la Delegación de Economía y Hacienda de Orense respecto de la inmatriculación de nueve fincas procedentes de concentración parcelaria en las que había una diferencia entre las superficies del título y las que se contenían en las respectivas certificaciones descriptivas y gráficas catastrales inferiores al 10%, en el sentido de estimar el recurso (...)».

## IV

La registradora de la propiedad accidental de Sigüenza informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 198, 201, 203, 204, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria; 437 del Reglamento Hipotecario; 171 a 239 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 3, 11, 34 y 45 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 Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2012, 13 de febrero de 2014, 19 de febrero de 2015, 18 y 21 de abril, 9 y 12 de mayo y 1 y 7 de julio de 2016 y 20 de abril y 7 de septiembre de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una transmisión de una finca de reemplazo de un procedimiento de concentración parcelaria.

Dicha finca consta inscrita en el Registro como parcela 414 del polígono 1 del Plano General de la Concentración Parcelaria de la zona de Villaseca de Henares, con una superficie de 52 áreas y 90 centiáreas. Según el título y certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se acompañan, se trata de una finca separada en dos recintos por un camino y comprende las parcelas 414 y 10414 del polígono 501 y tiene una superficie de 55 áreas y 81 centiáreas.

La registradora opone como defectos que no resulta acreditada la identidad de la finca en lo referente al cambio del número de polígono y parcela, que son datos que no pueden modificarse por la simple manifestación de la parte interesada, sino que son datos de Policía, cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa. Asimismo, esgrime la circunstancia de que la finca pase a tener dos referencias catastrales y formar por tanto dos parcelas catastrales no modifica la configuración registral de la finca como

una sola, de modo que debe constar una descripción unitaria de la misma, describiéndose ambas parcelas pero no la finca en su conjunto. Por último, afirma que no puede rectificarse la descripción de la finca sin rectificar el título original o previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Es un hecho relevante para la resolución de este expediente, no puesto de manifiesto por la registradora ni por el recurrente, que la superficie de la finca que consta en el título y en el Registro es prácticamente coincidente –una diferencia de un metro cuadrado, motivado por el redondeo de decimales que se realiza en la descripción alfanumérica de las parcelas catastrales– con las superficies alfanuméricas que constan como superficies totales de cultivo de la finca según las certificaciones catastrales aportadas.

Las cuestiones planteadas en este expediente son sustancialmente idénticas a las ya resueltas por esta Dirección General en la Resolución de 4 de septiembre de 2017, por lo que procede reiterar lo dicho en la misma.

2. En primer lugar procede analizar el defecto relativo al cambio de número de polígono y parcela. La registradora considera aplicable el artículo 437 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual estima necesario aportar certificación o informe del Ayuntamiento el acuerdo aprobatorio del cambio de número de los polígonos y de parcela de dicha finca.

Esta Dirección General ya ha declarado que la certificación catastral es un documento hábil para acreditar circunstancias tales como el cambio de nombre o de número de la calle, siempre que no existan dudas de la identidad de la finca y sobre la base de lo dispuesto en los artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3, 11 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2012 y 19 de febrero de 2015).

Parece evidente que, cuando exista tal identidad de la finca, la certificación catastral es el documento idóneo para acreditar la modificación del número de polígono y parcela, pues debe recordarse que según el apartado 2 del artículo 34 de la Ley del Catastro, dichos elementos, polígono y parcela, son definitorios de la propia cartografía catastral. Así, dispone el precepto que «en particular, dicha cartografía contendrá: a) Los polígonos catastrales, determinados por las líneas permanentes del terreno y sus accidentes más notables, como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas, vías de comunicación, límite del término municipal y clases de suelo. b) Las parcelas o porciones de suelo que delimitan los bienes inmuebles, así como las construcciones emplazadas en ellas y, en su caso, las subparcelas o porciones de sus distintos cultivos o aprovechamientos».

En la calificación recurrida no resulta manifestada ninguna duda de identidad de la finca, más allá de poner de manifiesto la discrepancia entre los números de polígono y parcela y el hecho de tratarse de una finca separada en dos recintos por un camino e integrada por dos parcelas catastrales. Debe recordarse que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril y 3 de octubre de 2016, entre otras).

En este punto, no hay que olvidar la posibilidad de que una finca registral esté integrada por dos o más parcelas catastrales, que está consagrada legalmente en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, cuando señala entre las circunstancias de la inscripción la descripción de la finca, que «incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10». También la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: «Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno

de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador» (cfr. Resolución de 7 de septiembre de 2017, entre otras).

Como afirmó este Centro Directivo en Resolución de 13 de febrero de 2014, «como se deduce del artículo 3.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, “la referencia catastral es un identificador único y exclusivo que posibilita la identificación gráfica de cada parcela sobre la cartografía catastral y lleva asociada una información alfanumérica y gráfica que es representada mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica”. Es decir, se trata de un identificador que redirige a la cartografía catastral y que va a permitir localizar y representar el recinto que conforma la parcela catastral, así como conocer sus metadatos y geometría para en base a ello decidir sobre la correspondencia con el recinto que delimita y define la descripción registral de la finca y en su caso establecer los adecuados y necesarios procesos de coordinación (...) Lo que importa pues, a efectos del proceso de coordinación entre Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, es determinar en cada caso la correspondencia existente entre las fincas y parcelas afectadas, partiendo del análisis y comparación de los recintos, (porciones de suelo y/o unidades edificatorias), derivados de su respectiva delimitación perimetral, tanto alfanumérica como de ser posible gráfica (...) no serán infrecuentes los supuestos en los que una finca registral esté integrada por varias parcelas catastrales o viceversa, situación que ya ha sido reconocida por este centro directivo en Resoluciones de 26 de junio de 2003 y 20 de enero de 2006, ya que “no se vulnera el principio de unidad de finca recogido en artículo 8 de la Ley Hipotecaria si de las certificaciones catastrales aportadas se ve con claridad que se trata de la misma finca”».

Además, en el caso concreto de este expediente, no existe duda alguna de correspondencia de la finca, pues, según se ha resaltado en el primer fundamento, la superficie contenida en la descripción literaria y en el Registro es prácticamente idéntica a la que consta en las propias certificaciones catastrales aportadas como superficies de cultivo de la finca, y las posibles dudas que pudieran surgir por el hecho de estar integrada la finca por dos parcelas catastrales también quiebran a la vista del Plano de la Zona Concentrada de Villaseca de Henares del que resulta que la parcela 401 está integrada por dos parcelas separadas por un camino, tal como resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas.

3. En cuanto al segundo defecto, se refiere a la improcedencia de la rectificación de la superficie de una finca resultante de un procedimiento de concentración parcelaria, sin rectificar el título original o previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, en base a lo dispuesto en el artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria.

En este punto cabe recordar que en la Resolución de 20 de abril de 2017 se concluyó que es posible la inscripción de una finca de reemplazo en un procedimiento de concentración parcelaria aun cuando no exista una total coincidencia entre la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de la representación gráfica catastral aportada, considerando lo dispuesto en los artículos 204 y 206 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de dudas de identidad o correspondencia de la finca con dicha representación gráfica.

En tales casos, señala esta Resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuando prevé que «se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al mismo artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

En el caso de este expediente, dado que la finca de reemplazo ya se encuentra inscrita, la transmisión del dominio de la misma no es un supuesto en el que obligatoriamente deba inscribirse la representación gráfica (artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, siendo admisible, como se señaló en aquella Resolución, que al practicar la primera inscripción de la finca no exista total coincidencia entre la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de la representación gráfica catastral aportada, debe admitirse igualmente que en una inscripción posterior se rectifique la descripción cuando, como ocurre en el presente caso y se ha justificado en el fundamento anterior, no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación.

Es cierto, como indica la registradora en su calificación, que el artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria no permite la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, exigiendo en tal caso la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Sin embargo en el presente caso se aprecia la identidad total de la finca inscrita con la parcela catastral, por lo que se respeta la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de concentración parcelaria y las fincas registrales (cfr. artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y Resolución de 20 de abril de 2017), y por ello no se justifica la exigencia de rectificación del título de concentración parcelaria, de forma análoga a lo que sucedía en el caso de la repetida Resolución de 20 de abril de 2017.

Tampoco resulta de la calificación, ni se aprecia de la documentación aportada en el expediente, que existan otras dudas de identidad de la finca, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie (cfr. último párrafo del artículo 201 de la Ley Hipotecaria).

Por todo ello, es perfectamente posible utilizar la certificación catastral para lograr la rectificación de la finca, tal y como se solicita en el título presentado, al amparo de la letra a) del apartado 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria que permite tal rectificación sin expediente previo «cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita».

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