

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 421** *Resolución de 21 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de despacho expedida por el registrador de la propiedad de Algeciras n.º 2, por la que en la que se advierte el incumplimiento de aportar la referencia catastral coincidente con la que consta en el Registro.*

En el recurso interpuesto por don A. M. C., como administrador solidario de la mercantil «Barrina Alta, S.L.», contra la nota de despacho expedida por el registrador de la Propiedad de Algeciras número 2, don Julio Garrido Requena, por la que en la que se advierte el incumplimiento de aportar la referencia catastral coincidente con la que consta en el Registro.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 5 de julio de 2017 ante la notaria de Algeciras doña María Pilar Bermúdez de Castro Fernández, en sustitución de su compañero de residencia, don Miguel Francisco Muñoz Cervera, número 2.800 de protocolo, se acordó la compraventa de la finca registral número 23.239 del término de Tarifa.

##### II

Presentado dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 2, fue objeto inscripción expresando lo siguiente en la nota de despacho: «(...) De conformidad verbal con la presentante se ha practicado dicha inscripción, con la descripción de la finca que consta en este Registro, que es la misma que consta en la nota simple informativa que se acompaña. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal con un plazo de caducidad de cinco años. Se ha cancelado dos notas de afección por caducidad. Con relación a la finca a que se refiere el precedente documento, no se ha cumplido la obligación prevista en el artículo 53.3 de la Ley 13/1.996, en lo relativo a la referencia Catastral/ No se hace constar en la inscripción la referencia catastral, por existir dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca. Algeciras a nueve de Agosto del año dos mil diecisiete, El Registrador (firma ilegible) Fdo. Julio Garrido Requena».

##### III

Contra la anterior calificación, don A. M. C., como administrador solidario de la mercantil «Barrina Alta, S.L.», interpuso recurso el día 2 de octubre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primera.–Con fecha 14/9/2017 el presentador de la Escritura de compraventa que consta en el asunto de referencia ha remitido a esta parte el mencionado documento inscrito en ese Registro de la Propiedad n.º 2 de Algeciras, con calificación de 9/8/2017, y retirada de esas oficinas registrales el 13/9/2017. Segunda.–Esta parte ha quedado un tanto sorprendida con la Nota de calificación que consta en la Escritura denegando la inscripción de la referencia catastral, calificación con la que no me encuentro conforme y recurro en este acto, todo ello con el debido respeto que me merece el Sr. Registrador (...) Transcribo la parte de la calificación que se impugna: «Con relación a la finca a que se refiere el presente documento, no se ha cumplido con la obligación prevista en el artículo 53.3 de la Ley 13/1.996, en lo relativo a la referencia catastral/ No se hace constar en la inscripción la referencia catastral por existir dudas fundadas en cuanto

a la identidad de la finca». Pues bien, el Número 3 del artículo 53 se encuentra derogado por la letra d) de la disposición derogatoria única del R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario («B.O.E.» 8 marzo). Vigencia: 9 marzo 2004. La referencia catastral consta en la Escritura al haberse acompañado la Certificación Telemática obtenida por el Sr. Notario autorizante, debidamente protocolizada. Tercera.—Falta de motivación.—Indefensión del administrado Además de lo manifestado en la alegación anterior, no puede denegarse la inscripción de la Referencia catastral, ya que la misma ha sido incorporada por fedatario público, sin género de duda alguna, por Certificación Catastral obtenida por el Notario autorizante de la Escritura, Doña María del Pilar Bermúdez de Castro en sustitución de su compañero de residencia Don Miguel Francisco Muñoz Cervera. Si el Notario autorizante incorpora Certificación Catastral por el mismo obtenida de la Gerencia del Catastro, esta parte entiende que no podrá el Sr. Registrador denegar la inscripción de la referencia catastral alegando simplemente la existencia de dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca. Al igual que en consta en el artículo 36 de la Ley 39/2015, la Ley Hipotecaria exige también la motivación de este tipo de actos, resultando doctrina incontestable que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas) La obligación por parte del administrado de la aportación de la referencia catastral y cualquier duda en su identidad al respecto, es un juicio que se traslada en este caso al Notario autorizante el cual será el que de fe pública de esa identidad al incorporar al título e incorporar la Certificación catastral por el mismo fedatario obtenida, todo ello con refrendo en los artículos 40 y 41 del RD legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprobó el TR de la Ley del Catastro Inmobiliario: Artículo 40. Sujetos obligados. 1. Están obligados a aportar la referencia catastral de los bienes inmuebles: ... b) Ante el Notario, los requirentes u otorgantes del documento notarial en el que conste el hecho, acto o negocio constituido sobre el inmueble de que se trate. Artículo 41. Documentos acreditativos de la referencia catastral. 1. La referencia catastral de los inmuebles se hará constar en los expedientes y resoluciones administrativas, en los instrumentos públicos y en el Registro de la Propiedad por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá ser uno de los siguientes, siempre que en éste conste de forma indubitada dicha referencia: a) Certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos que se aprueben por resolución de la Dirección General del Catastro. b) Certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro. c) Escritura pública o información registral. d) Último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. 2. Cuando la autoridad judicial o administrativa, o los notarios o registradores de la propiedad obtengan directamente las certificaciones catastrales a que se refiere el párrafo a) del apartado 1, los otorgantes del documento público o solicitantes de la inscripción registral quedarán excluidos de la obligación a que se refiere el artículo anterior. 3. La competencia para expedir u obtener el certificado a que se refiere el párrafo b) del apartado 1 podrá ser delegada en órganos de la propia o distinta Administración. Es decir, la Ley obliga y exime de más comprobaciones adicionales, cuando sea el Notario ó el Registrador el que obtenga directamente la Certificación catastral de la finca, por lo que habiéndose obtenido por el Notario autorizante no debe denegarse la inscripción de la Referencia catastral acreditada con su Certificación Catastral. Si el Sr. Registrador, contraviniendo al Notario autorizante, entiende que no hace constar la referencia catastral por tener dudas en cuanto a la identidad de la finca, debe trasladarlo al autorizante y razonarlo (motivarlo) como así determina la DGRN cuya reiterada doctrina mantiene esta tesis sin fisuras. La motivación no consiste ni puede consistir en una mera declaración de

conocimiento y menos aún en una manifestación de voluntad que sería una proposición apodíctica, sino que ésta –en su caso– ha de ser la conclusión de una argumentación ajustada al tema o temas en litigio, para que el interesado, destinatario inmediato pero no único, y los demás, los órganos judiciales superiores y también los ciudadanos, puedan conocer el fundamento, la ratio decidendi de las resoluciones. Se convierte así en una garantía esencial del justiciable mediante la cual, sin perjuicio de la libertad del juez en la interpretación de las normas, se puede comprobar que la solución dada al caso es consecuencia de una exégesis racional del ordenamiento y no el fruto de la arbitrariedad» (Tribunal Constitucional. n.º 77/2000, de 27/03/2000, Rec. Recurso de amparo 3.791/1995). Indefensión: De no estimarse estas alegaciones, se produciría indefensión del administrado de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1 de la Constitución Española de 1978. Cuarta.–En relación a la correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca. El artículo 45 del RD Legislativo 1/2004, establece: Artículo 45. Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca. 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. Además de constar en el documento autorizado e inscrito que la diferencia de superficie no es superior al 10%, 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 idéntica con la del Catastro ya que 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. Un asunto es que el señor Registrador no inscriba cualquier exceso de cabida, debidamente motivado eso sí, y otra muy distinta es que deniegue la inscripción de la referencia catastral».

## IV

Con posterioridad a ello, el día 4 de octubre de 2017, con motivo de la práctica de un requerimiento para subsanar o completar determinados extremos del escrito de recurso, la anterior nota de calificación es rectificada en los siguientes términos: «Se ha producido un error en la nota de despacho/calificación en lo relativo a la denegación de la constancia registral de la referencia catastral, y en corrección debería haberse hecho constar lo siguiente: «No se ha hecho constar en la inscripción la referencia catastral por existir dudas fundadas de la correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca, al existir diferencias de superficie superiores al diez por ciento y tampoco existir coincidencia con los datos de situación, al no constar en la certificación catastral la calle y el número. (artículos 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Lexía refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Contra esta denegación (...) Algeciras, 4 de octubre de 2017».

## V

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

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9 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 y 25 de octubre de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la constancia registral de la referencia catastral de una finca. El registrador se limita en la nota de despacho del documento a poner de manifiesto que «no se ha cumplido la obligación prevista en el artículo 53.3 de la Ley 13/1.996, en lo relativo a la referencia Catastral/ No se hace constar en la inscripción la referencia catastral, por existir dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca».

2. Primeramente debe hacerse referencia a la obligación de aportación de la referencia catastral, toda vez que en un primer momento 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, en un primer momento, 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.

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 primera 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, requiriendo incluso al interesado a efectos de subsanar determinados extremos del recurso gubernativo por él interpuesto. Destacando especialmente la emisión de una nota de calificación rectificatoria de la

primera, incluyendo pie de recursos. Todo lo cual lleva necesariamente a la expresada conclusión.

Como reiteradamente ha declarado esta Dirección General (vid. por todas la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, el registrador ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones, como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). Y aunque aquí no se trata de la expresión de defectos puestos de manifiesto extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario), en virtud de este deber de calificación global y unitaria no pueden ser tenidas en cuenta las rectificaciones y complementos alegados por el registrador en su segunda nota de calificación, pues ello generaría una evidente indefensión al interesado, que ya interpuso recurso cuando le fue notificada esta nota de calificación rectificatoria o complementaria de la primera.

En consecuencia, el recurso deberá recaer única y exclusivamente sobre el defecto advertido por el registrador en su primera nota de calificación, única notificada al interesado al tiempo de interponer el recurso objeto de esta Resolución (artículo 326 Ley Hipotecaria).

También 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 tanto 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).

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 la referencia catastral ha sido incorporada por el notario autorizante del título calificado, sin género de duda alguna, mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por él mismo de la Sede Electrónica del Catastro, entendiéndose que por este mero hecho debe el registrador incorporar la referencia catastral como una circunstancia de la inscripción, sin poder advertir dudas en la identidad de la finca. 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 registral 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 un solar descrito en el Registro como «parcela de terreno marcada como LP-30 en la promoción (...) término municipal de Tarifa. Con una superficie de dos mil metros cuadrados. Linda: al Norte, con la LH-39; al oeste, con la LH-47; al Sur, con la LP-31 y al este, con la LP-29».

Según certificación catastral descriptiva y gráfica, la parcela se sitúa en «Urb. El (...)», sin añadir ningún número de policía ni otro dato identificativo, a salvo los linderos a los que luego se aludirá. Tal y como señala el registrador en su informe, la única diferencia es que la parcela no se señala con ningún número de policía en la certificación catastral descriptiva y gráfica, estando en el Registro señalada como la parcela LP-30 de la urbanización «El (...)», aludiendo también a una discrepancia en cuanto a los linderos, correspondiéndole la referencia catastral número 1643217TE7914S0001WJ. Es relevante destacar que en la certificación catastral descriptiva y gráfica el lindero este se identifica como la parcela localizada en «El (...)» 29, y al sur con la parcela localizada como «AR sector El (...)»; y respecto de los linderos norte y oeste, se identifican en la certificación catastral como las parcelas localizadas «Los (...) 39 y 47», respectivamente, respondiendo a las siglas consignadas en la descripción registral y existiendo identidad en el número de policía. Por tanto, no existe duda alguna en cuanto a la localización e identificación de la finca registral con la que figura en Catastro.

En lo que se refiere a su superficie, en el Registro consta una cabida de 2.000 metros cuadrados, resultando de la certificación catastral descriptiva y gráfica una superficie de 1.728 metros cuadrados, existiendo una diferencia entre ambas superficies que excede del 10% legalmente previsto, por lo que es evidente la imposibilidad del reflejo registral de la referencia catastral (cfr. Resoluciones de 29 de junio y 17 de julio de 2017). Por tanto, 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, 21 de diciembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.