

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**7352** *Resolución de 16 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador accidental del Registro de la Propiedad de Corralejo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de descripción de finca por conversión en urbana.*

En el recurso interpuesto por don J. M. B. T. contra la nota de calificación extendida por el registrador accidental del Registro de la Propiedad de Corralejo, don Javier Regulez Luzardo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de descripción de finca por conversión en urbana.

**Hechos****I**

Mediante escritura otorgada en las Palmas de Gran Canaria el 18 de diciembre de 2013, ante su notario, don Manuel Emilio Romero Fernández, número 1.652, los cónyuges don D. L. V y doña M. P. M. modifican la descripción de determinada finca registral de naturaleza rústica que se describía como: «Parcela de terreno situada al oeste de la Montaña de los Frailes, conocida por Suerte Tío Enrique Martín, término municipal de la Oliva, isla de Fuerteventura, señalada con el número tres del plano parcelario. Ocupa una superficie de mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados. Linda: Norte, parcela número dos, sur parcela número cuatro, este calle particular de la parcelación y oeste, resto de finca principal de la que se segrega» y que según el título tiene la siguiente nueva descripción: «Urbana: Solar situado al oeste de la Montaña de los Frailes término municipal de la Oliva, isla de Fuerteventura, señalado con el número tres del plano parcelario, hoy calle (...) Linda: Norte, parcela número dos, hoy calle (...) sur parcela número cuatro, hoy calle (...) este calle particular de la parcelación, hoy edificación señalada con el número 9 de la calle (...) y oeste, resto de finca principal de la que se segrega, hoy calle (...)». A la citada escritura se unen los siguientes documentos: inscripción y acuerdo de alteración de la descripción catastral de la Gerencia Regional de Catastro de 19 de marzo de 2013, certificación catastral descriptiva y gráfica emitida el 9 de julio de 2013 y certificación de la calificación urbanística expedida el día 17 de septiembre 2013 por el Ayuntamiento de la Oliva.

**II**

Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Corralejo, el 10 de enero de 2014, fue objeto de la siguiente calificación: «Notificación de defecto. Se notifica que, previa calificación jurídica del documento reseñado y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa, suspendiendo la inscripción en base a los siguientes: Hechos: Primero: El día diez de enero de dos mil catorce, se presenta en el Registro de la Propiedad de Corralejo escritura autorizada el 18 de diciembre de 2013 por el notario de Las Palmas de Gran Canaria don Manuel Emilio Romero Fernández, número 1.652 de su protocolo, por la que don D. L. V. y doña M. P. M., como titulares registrales de la finca 7289, pretenden modificar la descripción de dicha finca y hacer constar en el Registro una referencia catastral. Segundo: Conforme al historial registral de la citada finca la descripción es la siguiente: Rústica: parcela de terreno, situada al oeste de la Montaña de los Frailes, conocido por Suerte del Tío Enrique Martín, termino municipal de La Oliva, Isla de Fuerteventura, señalada con el número tres

del Plano Parcelario. Ocupa una superficie de mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados (1.417 m<sup>2</sup>) Linda: norte, parcela número dos; sur, parcela número cuatro; este, calle particular de la parcelación; y oeste, resto de la finca principal de la cual se segrega. Tercero: La nueva descripción manifestada por los titulares es la siguiente: Urbana: solar situado al oeste de la Montaña de los Frailes, conocido por Suerte del Tío Enrique Martín, término municipal de La Oliva, Isla de Fuerteventura, señalada con el número tres del Plano Parcelario, hoy calle (...) ocupa una superficie de mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados (1.417 m<sup>2</sup>) Linda: norte, parcela número dos, hoy calle (...) sur, parcela número cuatro hoy calle (...) este, calle particular de la parcelación, hoy edificación señalada con el número nueve de la calle (...) y oeste, resto de la finca principal de la cual se segrega, hoy calle (...). Cuarto: No resulta del Registro referencia catastral alguna. Quinto: Manifiestan los interesados que la referencia catastral es la siguiente 6830....HT; se testimonia un "Acuerdo de Alteración Catastral" de la Gerencia Regional del Catastro de Canarias firmado en fecha 19 de marzo de 2013 por don J. A. M. T., Gerente Regional, con csv (...), del que resulta que "Vista la Declaración (modelo 903N) presentada por L. V. D. con NIF (...), una vez realizadas las comprobaciones oportunas, esta Gerencia, en virtud de las competencias que tiene atribuidas, acuerda inscribir la alteración catastral acreditada de los bienes inmuebles que se relacionan (total inmuebles: 1), conforme a los datos descriptivos que se detallan en el presente acuerdo. Dichas alteraciones tendrán efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 31 de diciembre de 1993". Sexto: Del referido Acuerdo de Alteración Catastral resultan como datos descriptivos de la parcela catastral 6830....HT –entre otros– los siguientes: Clase: urbano. Uso: suelo sin edif. Superficie: 1.147 m<sup>2</sup>. Localización: CL. (...) La Oliva (Las Palmas). Séptimo: Se testimonia certificación catastral descriptiva y grafica de la parcela 6830....HT, de fecha 9 de julio de 2013, con csv: (...). Octavo: Se testimonia certificación de la secretaria del Ayuntamiento de la Oliva, doña R. D. C. M. de fecha 17 de septiembre de 2013 de la que resulta que la calificación urbanística de la parcela catastral 6830....HT. Noveno: La finca registral cuya descripción se pretende actualizar pertenece según Registro a don D. L. V. y doña M. P. M. con carácter presuntivamente ganancial en virtud de escritura de segregación y venta de 1 de diciembre de 1986 autorizada por el notario de Las Palmas don Emilio Romero Fernández; habiéndoles sido transmitida por la entidad Fincas Canarias, S.L., mediante segregación de la finca matriz 3.609. Décimo: La finca registral matriz 3.609 se describía inicialmente, antes de la segregación de la 7.289 de la siguiente manera: Rústica: Trozo de tierra situado al oeste de la Montaña de los Frailes conocido por Suerte de Tío Enrique Martín del término municipal de La Oliva, que mide cinco hectáreas veintitrés áreas. Linderos: al norte, camino (...) sur J. Q.; este, herederos de S. C. P.; poniente, camino (...) que la referida finca después de efectuarse de la misma cinco segregaciones ha quedado reducida a una superficie según Registro de cuatro hectáreas veintinueve áreas noventa y tres centiáreas. Fundamentos de Derecho: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Este principio legal de calificación por el registrador se reconoce expresamente en cuanto a los "documentos públicos autorizados o intervenidos por notario" por el nuevo artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 29 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye "podrán ser negados o desvirtuados por los jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias". Conforme a lo anterior, y vistos los artículos 9.1 y 326 de la Ley Hipotecaria, 51.1.4 de su Reglamento, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro; 53 de la Ley 19/1996, de 30 de diciembre; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002; 9 de mayo de 2003; 29 de noviembre de 2004; 13 de septiembre de 2005; 28 de febrero, 19 de marzo, 29 de junio, 27 de noviembre y 4 de diciembre de 2007;

25 de enero y 26 de noviembre de 2008; 2 de junio y 18 y 26 de octubre de 2012, y fundamentalmente la de 4 de diciembre de 2013, y los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y artículos 54 del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del R. D. legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales del R. D. 828/1995, de 29 de mayo, se ha procedido a calificar el documento presentado que adolece de los siguientes de defectos que se estiman subsanables: Primero.—No quedar acreditado que la referencia catastral manifestada 6830....HT corresponda con finca registral 7.289. Los datos descriptivos resultantes de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se testimonia y que se corresponde con la referencia catastral que se pretende introducir en el Registro, son tan radicalmente distintos a los de la finca registral 7.289, que no sólo llevan a la conclusión de que no se da la mínima correspondencia entre la parcela catastral y la finca registral a los efectos de poder dar acceso al Registro a la referencia catastral pretendida, sino que además son fuertemente indicativos de que pudieran tratarse de fincas totalmente distintas ubicadas en lugares diferentes. Téngase en cuenta en cuanto a la naturaleza que la finca registral es rústica, mientras que la parcela catastral es urbana, en cuanto a su ubicación que la finca registral está ubicada al oeste de la Montaña de los Frailes, en el lugar conocido como Suerte de Tío Enrique Martín, procedente por segregación de una finca que linda con un camino que va dirección a (...) (y por tanto que no está en El Cotillo), mientras que la parcela catastral está ubicada en la calle (...) en el casco urbano de El Cotillo, en cuanto a la superficie la finca registral tiene 1417 m<sup>2</sup> mientras que la parcela catastral tiene 1147 m<sup>2</sup> (con lo que hay una diferencia superior al 10%), en cuanto a los linderos que la finca registral linda por el norte con parcela n.º 2 mientras que la parcela catastral linda por el norte con calle (...) por el sur con parcela n.º 4 mientras que la parcela catastral linda por el sur con calle (...) por el este con calle particular de la parcelación, mientras que la parcela catastral linda por el este con edificación señalada con el n.º 9 de la calle (...) (identificada esta última en las bases gráficas del Registro (en situación de identificación provisional) con la finca registral 10.406 que linda por el oeste con don F. M. U. y no con don D. L. V., y que además no precede por segregación de la finca 3.609, sino de la 10.364, y por el oeste con resto de la finca principal de la cual se segregó, mientras que la parcela catastral linda por el oeste con calle (...). El artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece: "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 ésta 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" El artículo 48 del mismo texto legal, redactado por el apartado once de la disposición final decimoctava de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en lo que resulta de aplicación al supuesto de hecho señala: "1. La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario. 2. 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. 3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se podrá reflejar registralmente la identificación catastral de las fincas como operación específica, de acuerdo con lo legalmente previsto....". El artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, declarado en vigor por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone: "Cinco. En todo caso, el titular registral podrá solicitar la constancia de la

identificación catastral de la finca inscrita como operación específica conforme a las siguientes reglas: 1.ª Si aporta certificación catastral que describa la finca en los mismos términos de denominación, situación y superficie, que los que figuran en el Registro se hará constar la referencia catastral por nota al margen del asiento y al pie del título. Lo mismo procederá si, coincidiendo la descripción y situación la diferencia de superficie es inferior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro o cuando habiendo diferencia en el nombre o número de la calle, se justifica debidamente la identidad. 2.ª Fuera de los casos previstos en la regla anterior, la consignación registral de la referencia catastral sólo podrá efectuarse mediante cualquiera de los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas". A la vista de la normativa expuesta es fácil colegir que no se dan los presupuestos necesarios para poder dar acceso al Registro a la referencia catastral pretendida, toda vez que –como se ha dicho– no coincide ni la naturaleza, ni la ubicación, ni la superficie, ni los linderos, es más, son tantas y tan sustanciales las diferencias, que bien pudiera tratarse que se corresponden no sólo con realidades geográficas diferentes, sino incluso con espacios físicos ubicados en distintos lugares. Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en su reciente Resolución de 4 de diciembre de 2013 que "la determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos inmuebles debe realizarse por el registrador, el cual, de no cumplirse los requisitos legales señalados anteriormente como ocurre en este caso, no podrá dar acceso al Registro a la referencia catastral sino de conformidad, exclusivamente, con los procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria a los que la misma legislación específica, antes transcrita, remite". Segundo.–No quedar acreditado que la nueva descripción que se pretende hacer constar en el Registro se corresponda con la finca registral 7.289. Pretenden los interesados dar acceso al Registro a una nueva descripción registral, en concreto –y salvo en cuanto a la superficie, puesto que mantienen la del Registro– la que se corresponde con la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral 6.830....HT. Si como resulta del defecto anterior, no se ha acreditado la correspondencia entre la finca registral y la referencia catastral señalada, la consecuencia evidente es que no puede acceder al Registro una nueva descripción basada en una referencia catastral que no se puede admitir. Es más, aunque hubiera correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral –que como hemos dicho no es el caso– señala la Dirección General en la mencionada Resolución de 4 de diciembre de 2013 que "La referencia catastral de la finca, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones, 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 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". Corresponde por tanto al registrador aplicar a los datos descriptivos del inmueble los mismos filtros de calificación que para la constancia registral del dominio o de cualquier otro derecho real, para evitar que los datos físicos de la parcela catastral sean impuestos a la finca registral toda vez que puede ocurrir perfectamente que la finca registral y parcela catastral sean realidades geográficas diferentes, pudiendo haber vivido vidas distintas, debido al carácter necesariamente actual de la información catastral y al carácter histórico de la información registral. En definitiva, la descripción de la parcela catastral no necesariamente ha de ser concordante con la descripción de la finca registral, porque ambas pueden tener su propia descripción y consecuentemente, su respectiva traducción gráfica sobre el territorio. En el supuesto concreto objeto de calificación ni siquiera hay correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral por lo que –como se ha señalado– con mayor motivo no se puede dar acceso al Registro a la nueva descripción resultante de tal parcela catastral. El hecho de que los interesados hayan obtenido a su favor un acuerdo de alteración catastral de una determinada parcela catastral, en un procedimiento administrativo cuyos pormenores y detalles además no ha podido tener a la vista el registrador de la Propiedad, no es

acreditativo en ningún caso de que esa parcela catastral se corresponda con una determinada finca registral que no se puede identificar con aquella. Por el mismo motivo que se viene señalando (falta de correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral) no puede tampoco acceder al Registro la calificación urbanística resultante de la certificación municipal toda vez que toma como base no la finca registral, sino la parcela catastral. Por último apuntar que es significativo que se traten de actualizar conforme a Catastro todos los datos descriptivos del inmueble, excepto el de la superficie, teniendo en cuenta además que la finca registral precede de otra por segregación. Los mencionados defectos podrán subsanarse sin perjuicio de cualesquiera otros medios admitidos en Derecho, acreditando la correspondencia entre la descripción registral y la nueva descripción que se pretende, así como la referencia catastral mediante resolución judicial en el correspondiente expediente de dominio tramitado a esos efectos. Los hechos y fundamentos de Derecho anteriores son ya de por sí suficientes para que quede impedido el acceso al Registro de las rectificaciones pretendidas en los términos expuestos, pero además, se ha procedido a calificar el documento también a la vista de las bases gráficas del Registro (artículo 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife de 16 de octubre de 2012, así como Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de abril de 2013) resultando lo siguiente: El casco urbano de El Cotillo si no todo, sí en su práctica totalidad, estaba inicialmente conformado por una finca matriz de gran extensión, la 2.110 de la que a su vez precede la finca 10.364, de la que así mismo, a su vez se han ido segregando a lo largo de los años distintas fincas registrales y de la que aún quedan inscritos doscientos cuarenta y nueve mil trescientos cuarenta y ocho metros cuarenta y siete decímetros cuadrados. Muchas de esas fincas registrales segregadas de la matriz 10.364 (por ejemplo las fincas 29.968, 17.194, 17.193, 17.193, 10.406, 29.474, 17.663, 25.502, 25.493, 13.578, 27.892, 19.781, 19.782) están perfectamente localizadas gráficamente y debidamente validadas en las bases gráficas del Registro, resultando que rodean la parcela catastral 6830...HT, lo que nos lleva a deducir que esa parcela catastral pudiera formar parte físicamente de la mencionada finca matriz. La finca registral 7.289 que es la que el interesado identifica con la parcela catastral antes dicha, no precede por segregación de la finca matriz 10.364, sino de otra finca matriz distinta, la 3.609. Esta última finca, pudiera corresponderse según los indicios que resultan de las bases gráficas registrales con la parcela catastral 350...KX y está localizada en las bases gráficas, aunque sin validar definitivamente, pero si en situación de provisional, encontrándose por tanto en un lugar muy distinto del núcleo urbano de El Cotillo, en concreto al oeste de la montaña de los frailes como dice su descripción. Además de lo anterior, se dan una serie de indicios que parecen indicar la correspondencia señalada de la finca matriz 3609 (de la que precede la 7.289) con la parcela catastral 350...KX, a saber: La finca matriz 3.609 actualmente según el Registro es de la entidad Fincas Canarias S.L, pero conforme resulta de su historial registral antes perteneció a la familia D., y en Catastro, la parcela 7 del polígono 8, referencia catastral 350...KX está catastrada a nombre de varios D. La finca matriz 3.609 linda por el este con los herederos de S. C. y en Catastro la parcela del polígono 8 (con la que linda por el este la parcela 7 del polígono 8) aparece catastrada a nombre de P. C. que bien pudiera ser un heredero de aquél. La finca matriz 3.609 linda por el norte con camino (...) y la parcela catastral 350...KX linda por el norte con un camino (...) La finca matriz 3609 –como se ha dicho– linda por el norte con camino (...) y difícilmente la finca 7.289 segregada de aquella, puede estar ubicada directamente en el casco urbano de El Cotillo cuando la matriz de la que viene linda con un camino que lleva a tal localidad. El casco urbano de El Cotillo está situado a gran distancia de la montaña de los frailes, no así la parcela catastral 350...KX que entendemos que pudiera corresponderse con la matriz 3.609 que está situada a no mucha distancia al oeste de la Montaña de los Frailes. Tercero.–No acreditarse el pago, exención o no sujeción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Acuerdo: En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, 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 pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede no obstante el interesado o el notario o funcionario autorizante del documento presentado, 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 art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al notario o funcionario autorizante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha. Recursos: La presente calificación podrá recurrirse (...). Corralejo, veintiocho de enero del año dos mil catorce. El registrador accidental, Javier Regúlez Luzardo, firma ilegible del registrador y sello con el nombre del Registro. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Javier Regúlez Luzardo registrador/a de Registro Propiedad de Teguiise a día veintiocho de enero del año dos mil catorce».

## III

Contra la anterior calificación, don J. M. B. T., abogado, actuando en representación, mediante poder que acredita, de los cónyuges don D. L. V y doña M. P. M., interpone recurso mediante escrito de fecha 22 de febrero de 2014, remitido mediante correo con fecha 24 siguiente y que tuvo su entrada en el Registro el día 25, en el que resumidamente expone: En cuanto al punto primero de los fundamentos de Derecho (no quedar acreditado que la referencia catastral manifestada (6830....HT) corresponda con finca registral 7.289.), manifiesta que las diferencias detectadas se deben al plan urbanístico llevado a cabo por el Ayuntamiento que incluye la incorporación de calles y a la alteración catastral que la Gerencia Regional acuerda inscribir con fecha 31 de diciembre de 1993. Que los interesados no tienen más propiedades en el término municipal de la Oliva. Y que en cuanto a su ubicación cuando se dice que linda con camino en dirección al Cotillo lo que se pretende es ubicar la finca en el punto de partida que es la población de El Cotillo. Que la finca 7.289 se ubica primeramente conforme a la ubicación de su matriz, finca 3.609, después según la división y los datos internos de la finca matriz y por último su nueva descripción es coincidente con los cambios urbanísticos y catastrales operados en la zona. Aclara el lindero oeste de la finca matriz, que a su juicio solo intenta una orientación geográfica aproximada. Por último señala que, sin perjuicio de las comprobaciones que el registrador considere convenientes, los nuevos datos urbanos del Catastro no afectan al nexo existente entre la finca catastral y la finca registral porque emanan de los acuerdos, certificaciones o escritura de nueva descripción que las autoridades competentes han resuelto y notificado para su constancia. En cuanto al punto segundo de los fundamentos de Derecho, no quedar acreditado que la nueva descripción que se pretende hacer constar en el Registro se corresponda con la finca catastral 7.289, alega que si bien es cierto que el órgano competente no ha considerado necesario añadir a sus documentos la correspondencia existente entre la finca catastral y registral, es evidente que sí lo ha hecho en cuanto a sus titulares registrales, que todos los escritos acuerdos y resoluciones tienen su origen en los escritos y recursos presentados anteriormente por los interesados en los que hacen constar de manera reiterada los datos de descripción correspondientes a la finca registral 7.289. Que la argumentación contenida en dicho fundamento afecta implícitamente a los trámites, acuerdos, escrituras y resoluciones del Ayuntamiento, Catastro y Notaría, con cuestionamiento de sus actuaciones y competencias. Debido a esa imprecisión, inconsistencia y confusión de lo argumentado, los interesados interpretan que «según los indicios que resultan de las bases gráficas registrales», «aunque sin validar definitivamente» es posible otra referencia catastral más acorde con las posibles lagunas e interpretaciones subjetivas del actual puzle registral, lo que permitiría a los interesados acceder a su propiedad a través de un camino que por error u otras causas tiene cambiado su sentido de circulación, con dirección a un lugar impropio y desconocido. Aclara la sucesión de hechos desde la adquisición por sus representados y las modificaciones que se habían producido en la matriz. Y finalmente destaca que los interesados han cumplido todos sus deberes de propietario pero no han podido ejercer

plenamente sus derechos. En cuanto al punto tercero de los fundamentos de Derecho; no acreditarse el pago, exención o sujeción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que los interesados no han previsto ese trámite y que en caso de que sea necesariamente previo al Registro lo cumplimentarán una vez les sea devuelto el documento.

#### IV

La registradora titular del Registro de la Propiedad de Corralejo, doña Isabel Cabra Rojo, emite su informe con fecha 10 de marzo de 2014, manteniendo su calificación y forma expediente que remite a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9,1 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51,1-4 del Reglamento Hipotecario; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro; 53 de la Ley 19/1996, de 30 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002; 9 de mayo de 2003; 29 de noviembre de 2004; 13 de septiembre de 2005; 28 febrero, 19 marzo, 29 de junio, 27 noviembre y 4 diciembre de 2007; 25 enero y 26 de noviembre de 2008; 2 de junio y 18 y 26 de octubre de 2012, y 4 de abril y 4 de diciembre de 2013.

1. Son datos a tener en cuenta en el presente recurso los siguientes:

– Según resulta del Registro, la finca, cuya descripción se pretende modificar, es rústica y se encuentra situada al oeste de la montaña de los Frailes, conocido por suerte de Tío Enrique Martín, termino municipal de La Oliva, señalada con el número «tres» del plano parcelario. Ocupa una superficie de 1.417,00 m<sup>2</sup> y linda norte, con la parcela número «dos»; al sur, con la parcela número «cuatro»; al este, con calle particular de la Parcelación; y al oeste, con resto de la finca principal de la cual se segrega.

– En la escritura objeto de la calificación que se recurre, pasa a tener la siguiente descripción: «Urbana: Solar situado al oeste de la Montaña de los Frailes término municipal de la Oliva, isla de Fuerteventura, señalado con el número tres del plano parcelario, hoy calle (...) Linda: Norte, parcela número dos, hoy calle (...) sur parcela número cuatro, hoy calle (...) este calle particular de la parcelación, hoy edificación señalada con el número 9 de la calle (...) y oeste, resto de finca principal de la que se segrega, hoy calle (...)». A la citada escritura se unen los siguientes documentos: inscripción y acuerdo de alteración de la descripción catastral de la Gerencia Regional de Catastro de 19 de marzo de 2013, certificación catastral descriptiva y gráfica emitida el 9 de julio de 2013 y certificación de la calificación urbanística expedida el día 17 de septiembre 2013 por el Ayuntamiento de la Oliva.

– Con anterioridad, se pretendió incorporar, mediante una certificación catastral descriptiva y gráfica la referencia catastral a la finca registral primeramente descrita, siendo objeto igualmente de calificación negativa contra la que se interpuso recurso que fue resuelto, confirmándose la nota del registrador, mediante Resolución de fecha 4 de diciembre 2013.

– Ahora mediante escritura otorgada en las Palmas de Gran Canaria el 18 de diciembre de 2013, a la que se unen los siguientes documentos: inscripción y acuerdo de alteración de la descripción catastral de la Gerencia Regional de Catastro de 19 de marzo de 2013, certificación catastral descriptiva y gráfica emitida el 9 de julio de 2013 y certificación de la calificación urbanística expedida el día 17 de septiembre 2013 por el Ayuntamiento de la Oliva, se pretende la modificación de la descripción de la finca y la constancia así mismo de su referencia y datos catastrales.

2. Declarando el recurrente la disponibilidad de los interesados a proceder a la liquidación del correspondiente impuesto, queda circunscrito este recurso a los dos primeros defectos de la nota de calificación, defectos que van íntimamente unidos y que tienen su motivación común en la falta de acreditación, a juicio del registrador, de la concordancia entre la finca registral y catastral, lo que impide tanto la constancia de su referencia catastral, como la modificación de su descripción.

Los defectos deben confirmarse, como ya puso de relieve la Resolución de 4 de diciembre de 2013 a que se ha hecho referencia; las divergencias entre las descripciones de las mismas son tales que bien podríamos encontrarnos ante fincas diferentes. Así, difiere la naturaleza rústica, según el Registro, o urbana, según el Catastro, de la finca, que sólo podrá determinarse mediante la correspondiente certificación del Ayuntamiento, como documento acreditativo de la calificación urbanística del terreno y, en su caso, del instrumento urbanístico que haya dado lugar al cambio de clasificación del suelo conforme a la legislación estatal y autonómica aplicable. Igualmente difiere la superficie cuya diferencia es superior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, y no coinciden la denominación, la situación y los linderos.

3. Ni la documentación que complementa a la certificación catastral y que se inserta en la escritura, ni el hecho de que se otorgue la propia escritura, que no hace sino recoger la nueva descripción justificando las diferencias en dicha documentación, acreditan la existencia del requisito fundamental para conseguir la concordancia entre los datos catastrales y registrales de la finca y que no es otro que la correspondencia entre la finca catastral y registral de forma que quede indubitada su identidad y ello sin perjuicio de las diferencias de configuración de las parcelas en los dos ámbitos de actuación.

La inscripción y acuerdo de alteración de la descripción catastral de la Gerencia Regional de Catastro de 19 de marzo de 2013, en ningún momento recoge alusión alguna a la parcela registral, no obrando en el expediente los escritos y recursos previos a que hace alusión el recurrente y que acreditarían, a su juicio, que la alteración se solicitó sobre la repetida finca registral.

La certificación de la calificación urbanística expedida el día 17 de septiembre 2013 por el Ayuntamiento de la Oliva, recoge el informe del técnico municipal en el que se limita a detallar las ordenanzas de la zona en la que está ubicada la parcela catastral con la identificación únicamente en cuanto a su referencia sin que en ningún momento aclare que dicha parcela es consecuencia de las alteraciones llevadas a cabo por el planeamiento urbanístico en la finca registral o su matriz, ni aclarando las posibles diferencias en cuanto a su situación derivadas de las sucesivas segregaciones efectuadas en la finca originaria.

Todo ello sin cuestionar los efectos de dichos documentos a la hora de definir e incorporar las parcelas al propio Catastro, pero la determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el registrador.

No desvirtúa lo anterior, como afirma el recurrente, el hecho de que los interesados no sean propietarios de otras fincas, pues puede haber un error en la atribución de la referencia, ni las explicaciones en cuanto a los cambios operados por el transcurso del tiempo y las actuaciones llevadas a cabo en la zona, pues con base a este mismo fundamento llega el registrador al criterio contrario, ni el conservar la superficie registral de 1.417 metros cuadrados en la descripción cuyo acceso se pretende, cuando por cierto tanto en el acuerdo de alteración, como en la certificación catastral figura con 1.147 metros.

En definitiva en aplicación de los artículos 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario no puede entenderse acreditado que las descripciones registral y catastral corresponden a la misma finca.

4. En cuanto a la identificación gráfica de las fincas registrales y mientras no exista una nueva regulación legal de esta materia, como puso de relieve la Resolución de 4 de abril de 2013, la posibilidad de utilizar aplicaciones informáticas para el tratamiento de



bases gráficas, se encuentra expresamente prevista en el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la disposición adicional 28.ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al señalar que «los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente», en respuesta a una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva de poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias (cfr. Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000).

Este criterio se encuentra ratificado en el artículo 33.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, según redacción dada por Ley 2/2011, de 4 de marzo, cuando determina que «con el fin de facilitar la utilización de la cartografía catastral como cartografía básica para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad, la Dirección General del Catastro proporcionará acceso al servicio de identificación y representación gráfica de dichas fincas sobre la cartografía catastral, mediante el sistema interoperable que responderá a las especificaciones que se determinen por Resolución de la Dirección General del Catastro. En los supuestos en que se hubiera utilizado medios o procedimientos distintos de la cartografía catastral para la identificación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad podrá aplicarse el procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos establecido en el artículo 18.3 de esta Ley». Completa dicha normativa el artículo 18.d) del mismo Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según redacción dada por Ley 2/2011, de 4 de marzo, al disponer que «la descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias», es decir, sus funciones calificadoras (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

En el presente expediente, de los datos proporcionados por el registrador surgen dudas fundadas relativas a si las correspondientes finca registral y parcela catastral se corresponden o identifican, dada la envergadura de las diferencias que resultan tanto de las descripciones literarias, anterior y modificada, como de los planos cartográficos sobre los que el registrador ha fundado su calificación, y la documentación aportada no resulta suficiente para desvirtuar tales dudas.

Además, como indica el registrador en su nota de calificación, es significativo que se trate de actualizar conforme a Catastro todos los datos descriptivos del inmueble, excepto el de la superficie, teniendo en cuenta además que la finca registral precede de otra por segregación, pretendiendo con ello crear un recinto geográfico que no se corresponde ni con la finca registral, ni con la parcela catastral, lo que debilita de forma decisiva las argumentaciones del recurrente. No puede mantenerse por razones de coherencia la superficie resultante de los asientos registrales para ser aplicada a una realidad física con una delimitación perimetral completamente diferente y que es incompatible con la misma dada su ubicación y relación con las fincas y parcelas colindantes, según la identificación resultante de la referencia catastral cuya inscripción se solicita.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 16 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.