

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 347** *Resolución de 18 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica y posterior declaración de obra nueva en construcción.*

En el recurso interpuesto por don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 3, doña María Teresa Sáez Sanz, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica y posterior declaración de obra nueva en construcción.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 6 de marzo de 2020, subsanada mediante sendas diligencias de fechas 16 de abril de 2020, 3 de junio de 2020 y 13 de agosto de 2020, por el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Luis Miguel González Vallés, número 482 de su protocolo, don M. A. F. M. y doña P. B. R., solicitan la inscripción de la representación gráfica catastral correspondiente a la finca registral 23.371, como operación previa a la declaración de una obra por antigüedad.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Alicante n.º 3, junto con la primera subsanación de fecha 16 de abril de 2020, es objeto de una primera calificación con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos:

Por la citada escritura del 6 de marzo de 2020, se precede a declarar una obra nueva en construcción de una vivienda unifamiliar, sobre el solar resultante de la demolición de la casa anterior, finca registral 23.371 Cru: 03022000225303, inscrita con la superficie de 91,20 m², que por reciente medición resulta tener una superficie de 106 m² coincidiendo con la superficie catastral según manifiestan los comparecientes; solicitándose de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria la incorporación de la representación gráfica. No acompañándose Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la referencia catastral 8102411YH1580C0001AE.

El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria contempla que el titular registral del dominio pueda completar la descripción literaria de la finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, y con los trámites contemplados en la Ley Hipotecaria.

Contemplando en el 199.2 el supuesto de que el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, (que no es el supuesto de la escritura calificada, en la que los interesados manifiestan la correspondencia catastro-realidad), caso en el que se deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

En la citada escritura junto con su Diligencia de subsanación, se advierte expresamente a los comparecientes, por el Notario autorizante, que: «No se ha podido obtener, por inconsistencia en los datos catastrales, certificación catastral descriptiva y gráfica, exigida por la Ley 1/2004, modificada por la Ley 2/2011,».-y se manifiesta expresamente que «dada la imposibilidad de obtener certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela, se incorpora a la presente Informe de Validación Gráfica con CSV: (...) habiendo sido elaborado tomando como base el archivo GML de la parcela obrante en la Sede Electrónica del Catastro.» Es decir que no se aporta la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica por inconsistencia en los datos catastrales, aportándose en su lugar un Informe de Validación gráfica frente al parcelario catastral (que no sustituye a la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, en su caso la completaría; no siendo de aplicación en el supuesto de la correspondencia entre catastro y realidad, como manifiestan los interesados. Sólo se contempla, cumpliendo con todos sus requisitos técnicos, para el supuesto de que la descripción catastral no se corresponda con la realidad física de la finca –artículo 199.2 LH).

La certificación catastral a que se refiere la Ley es la certificación descriptiva y gráfica, en la que por un lado constan los datos alfanuméricos (entre otros, dirección del inmueble, datos de su titularidad, valor, domicilio fiscal y superficie) y por el otro, la representación gráfica georreferenciada del inmueble.

La Ley 13/2015 articula la incorporación de la información gráfica al Registro de la Propiedad mediante la representación gráfica georreferenciada de la finca registral que deberá estar, en todo caso, basada en la cartografía catastral, circunstancia que se acredita mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. La certificación catastral únicamente descriptiva no puede ser utilizada para la identificación gráfica del inmueble ya que no contiene los datos necesarios para su georreferenciación y representación gráfica.

Siendo en definitiva necesario proceder a rectificar la inconsistencia en los datos catastrales, para una vez rectificada la información, descargar la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica en los términos previstos por la Ley 13/2015, y en su caso, según cuál sea la inconsistencia, rectificar/completar la escritura calificada.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 199, 322 y ss. de la Ley Hipotecaria; artículos 36 y concordantes del texto refundido de la Ley el Catastro Inmobiliario; Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) y de la Dirección General del Catastro, del 29 octubre de 2015 (BOE 30 octubre 2015) por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Alicante a uno de junio de dos mil veinte.

La Registradora (firma ilegible) (...).

Como consecuencia de la anterior nota de calificación, el título fue objeto de subsanación mediante diligencia de fecha 3 de junio de 2020, acompañando al mismo informe de validación gráfica catastral con resultado positivo, volviendo a ser objeto de calificación con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Por la citada escritura del 6 de marzo de 2020, junto con su Diligencia de Subsanación del dieciséis de abril de dos mil veinte, (en la que se insertaba Informe de

Validación Gráfica frente al parcelario catastral con CSV: [...] se procede a declarar una obra nueva en construcción de una vivienda unifamiliar, sobre el solar resultante de la demolición de la casa anterior, finca registral 23.371 Cru: 03022000225303, inscrita con la superficie de 91,20 m², que por reciente medición resulta tener una superficie de 106 m² coincidiendo con la superficie catastral según manifiestan los comparecientes; solicitándose de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria la incorporación de la representación gráfica. no acompañándose certificación catastral descriptiva y gráfica de la referencia catastral 8102411YH1580C0001AE.

Dicha escritura con su diligencia fue objeto de calificación desfavorable de fecha uno de junio de dos mil veinte, aportándose telemáticamente, el testimonio del 04 de junio de 2020 de la diligencia antes citada: diligencia de subsanación e incorporación de documento del Notario de San Vicente del Raspeig, don Luis Miguel González Valles, en la que se incorpora un nuevo Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral con CSV: (...) expedido por el Arquitecto don J. R. C., colegiado (...) y que sustituye al anterior.

El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria contempla que el titular registral del dominio pueda completar la descripción literaria de la finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, y con los trámites contemplados en la Ley Hipotecaria.

Contemplando en el 199.2 el supuesto de que el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, (que no es el supuesto de la escritura calificada, en la que los interesados manifiestan la correspondencia catastro-realidad), caso en el que se deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

Es decir, que tanto si la descripción catastral es correcta, como si se pretende rectificar esta descripción catastral, supuestos del artículo 199.1 y 199.2 de la Ley Hipotecaria, en ambos casos ha de aportarse la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En la citada escritura junto con su Diligencia de subsanación, ya se advierte expresamente a los comparecientes, por el Notario autorizante, que: «No se ha podido obtener, por inconsistencia en los datos catastrales, certificación catastral descriptiva y gráfica, exigida por la Ley 1/2004, modificada por la Ley 2/2011,».-y se manifiesta expresamente que «dada la imposibilidad de obtener certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela, se incorpora a la presente Informe de Validación Gráfica con CSV: (...) habiendo sido elaborado tomando como base el archivo GML de la parcela obrante en la Sede Electrónica del Catastro.» (Informe ahora sustituido por el incorporado en la diligencia del 4-06-2020).

Es decir que no se aporta la certificación catastral descriptiva y gráfica por inconsistencia en los datos catastrales, aportándose en su lugar un Informe de Validación gráfica frente al parcelario catastral, que no sustituye a la Certificación Catastral que exige el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en sus números 1 y 2.

La certificación catastral a que se refiere la Ley es la certificación descriptiva y gráfica, en la que por un lado constan los datos alfanuméricos (entre otros, dirección del inmueble, datos de su titularidad, domicilio fiscal, superficie) y por el otro, la representación gráfica georreferenciada del inmueble.

La Ley 13/2015 articula la incorporación de la información gráfica al Registro de la Propiedad mediante la representación gráfica georreferenciada de la finca registral que deberá estar, en todo caso, basada en la cartografía catastral, circunstancia que se acredita mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. La certificación catastral únicamente descriptiva no puede ser utilizada para la identificación gráfica del inmueble ya que no contiene los datos necesarios para su georreferenciación y representación gráfica.

Siendo en definitiva necesario en cualquiera de los supuestos del artículo 199 LH, aportar la repetida Certificación Catastral descriptiva y gráfica, y en el presente caso, dada la imposibilidad de obtenerla por inconsistencia de datos catastrales, será preciso proceder a rectificar la inconsistencia en los datos catastrales, según los procedimientos catastrales oportunos, para una vez rectificada la información, descargar y aportar la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica en los términos previstos por la Ley 13/2015, y en su caso, según cuál sea la inconsistencia, rectificar/completar la escritura calificada.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 199, 322 y ss. de la Ley Hipotecaria; artículos 36 y concordantes del texto refundido de la Ley el Catastro Inmobiliario; Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) y de la Dirección General del Catastro, del 29 octubre de 2015 (BOE 30 octubre 2015) por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Alicante a veintinueve de junio de dos mil veinte.
La Registradora.
Fdo: María Teresa Sáez Sanz (firma ilegible) (...).

Con motivo de la misma, el título fue objeto de nueva subsanación mediante diligencia de fecha 13 de agosto de 2020, aportando nuevo informe de validación gráfica catastral, el cual se señala expresamente que debe entenderse como representación gráfica alternativa, dada la imposibilidad de obtener certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela. Nuevamente fue objeto de calificación con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Por la citada escritura del 6 de marzo de 2020, junto con su Diligencia de Subsanación del dieciséis de abril de dos mil veinte, (en la que se insertaba Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral con CSV: [...]) se procede a declarar una obra nueva en construcción de una vivienda unifamiliar, sobre el solar resultante de la demolición de la casa anterior, finca registral 23.371 Cru: 03022000225303, inscrita con la superficie de 91,20 m², que por reciente medición resulta tener una superficie de 106 m² coincidiendo con la superficie catastral según manifiestan los comparecientes; solicitándose de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria la incorporación de la representación gráfica. no acompañándose certificación catastral descriptiva y gráfica de la referencia catastral 8102411YH1580C0001AE.

Dicha escritura con su diligencia fue objeto de calificación desfavorable de fecha uno de junio de dos mil veinte, aportándose telemáticamente, el testimonio del 04 de junio de 2020 de la diligencia antes citada: diligencia de subsanación e incorporación de documento del Notario de San Vicente del Raspeig, Don Luis Miguel González Valles, en la que se incorpora un nuevo Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral con CSV: (...) expedido por el Arquitecto don J. R. C., colegiado (...) y que sustituye al anterior.—Y por la diligencia de aclaración ahora aportada del 13 de agosto de 2020, se aclara por el Notario autorizante, que el Informe de Validación Gráfica con CSV: (...) ha de entenderse como representación gráfica alternativa dada la imposibilidad de obtener certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela.

El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria contempla que el titular registral del dominio pueda completar la descripción literaria de la finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, y con los trámites contemplados en la Ley Hipotecaria.

Contemplando en el 199.2 el supuesto de que el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, (que no es el supuesto de la escritura calificada, en la que los interesados manifiestan la correspondencia catastro-realidad), caso en el que se deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

Es decir, que tanto si la descripción catastral es correcta, como si se pretende rectificar esta descripción catastral, supuestos del artículo 199.1 y 199.2 de la Ley Hipotecaria, en ambos casos ha de aportarse la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En la citada escritura junto con su Diligencia de subsanación, ya se advierte expresamente a los comparecientes, por el Notario autorizante, que: «No se ha podido obtener, por inconsistencia en los datos catastrales, certificación catastral descriptiva y gráfica, exigida por la Ley 1/2004, modificada por la Ley 2/2011,».-y se manifiesta expresamente que «dada la imposibilidad de obtener certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela, se incorpora a la presente Informe de Validación Gráfica con CSV: (...) habiendo sido elaborado tomando como base el archivo GML de la parcela obrante en la Sede Electrónica del Catastro.» [Informe ahora sustituido por el incorporado en la diligencia del 4-06-2020, -el nuevo csv (...)-], aclarándose en la diligencia del 13-08-2020, que el Informe de Validación Gráfica con CSV (...) «ha de entenderse como representación gráfica alternativa dada la imposibilidad de obtener certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela.»

Es decir que no se aporta la certificación catastral descriptiva y gráfica por inconsistencia en los datos catastrales, aportándose en su lugar un Informe de Validación gráfica frente al parcelario catastral, que no sustituye a la Certificación Catastral descriptiva y gráfica que exige el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en sus números 1 y 2.

La certificación catastral a que se refiere la Ley es la certificación descriptiva y gráfica, en la que por un lado constan los datos alfanuméricos (entre otros, dirección del inmueble, datos de su titularidad, domicilio fiscal, superficie) y por el otro, la representación gráfica georreferenciada del inmueble.

La Ley 13/2015 articula la incorporación de la información gráfica al Registro de la Propiedad mediante la representación gráfica georreferenciada de la finca registral que deberá estar, en todo caso, basada en la cartografía catastral, circunstancia que se acredita mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. La certificación catastral únicamente descriptiva no puede ser utilizada para la identificación gráfica del inmueble ya que no contiene los datos necesarios para su georreferenciación y representación gráfica.

Siendo en definitiva necesario en cualquiera de los supuestos del artículo 199 LH, aportar la repetida Certificación Catastral descriptiva y gráfica, y en el presente caso, dada la imposibilidad de obtenerla por inconsistencia de datos catastrales, será preciso proceder a rectificar la inconsistencia en los datos catastrales, según los procedimientos catastrales oportunos, para una vez rectificada la información, descargar y aportar la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica en los términos previstos por la Ley 13/2015, y en su caso, según cuál sea la inconsistencia, rectificar/completar la escritura calificada.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 199, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; artículos 36 y concordantes del texto refundido de la Ley el Catastro Inmobiliario; Resolución-Circular

de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) y de la Dirección General del Catastro, del 29 octubre de 2015 (BOE 30 octubre 2015) por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Alicante a dieciséis de septiembre de dos mil veinte.

La Registradora.

Fdo: María Teresa Sáez Sanz (firma ilegible) (...).

III

Don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el siguiente día 28, en el que alega lo siguiente:

Hechos:

Escritura autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig, don Luis Miguel González Vallés, el día 6 de marzo de 2020, bajo el número 482 de protocolo, por la cual se declaró una obra nueva en construcción sobre finca registral, aportando, además de las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por las edificaciones declaradas, una representación gráfica de la finca sobre la que se declaró la obra, habiendo sido elaborada tomando como base el archivo GML de la parcela obrante en la Sede Electrónica del Catastro, y solicitando los comparecientes de la Sra. Registradora de la Propiedad, incorporar dicha representación gráfica al folio registral de la finca, con los efectos previstos en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, a través del procedimiento previsto en el artículo 199 de la citada Ley.

Copia autorizada telemática de dicha escritura se presentó, inicialmente, en el Registro de la Propiedad número 3 de Alicante el día 6 de marzo de 2020, y causó el asiento número 102 del tomo 163 del Libro Diario. Posteriormente, mediante diligencia de subsanación de fecha 16 de abril de 2020, se subsanó la inicial calificación aportando la representación gráfica de la finca a través de Informe de validación Gráfica, manifestando los comparecientes que existe identidad entre la descripción de la finca contenida en la presente, la realidad física, y la que resulta de la certificación catastral incorporada. A tal efecto y para mayor facilidad en la obtención de las coordenadas, dada la imposibilidad de obtener certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela, se incorporaba a dicha escritura Informe de Validación Gráfica con CSV: (...) habiendo sido elaborado tomando como base el archivo GML de la parcela obrante en la Sede Electrónica del Catastro.

Posteriormente, y al no entender por este Notario la inicial calificación, al entender que no se admitía una representación gráfica no suscrita por técnico competente, se aportó nuevo Informe de Validación Gráfica realizado por el técnico actuante, elaborado igualmente tomando como base el archivo GML de la parcela obrante en la Sede Electrónica del Catastro, con CSV: (...). Posteriormente, y ante una nueva calificación desfavorable, tampoco entendida por este Notario, al considerar que la Sra. Registradora entendía necesario dejar claro que si Catastro no proporciona certificación catastral descriptiva y gráfica, las representaciones gráficas aportadas deben considerarse alternativas, por diligencia de aclaración de fecha 13 de agosto de 2020 se procedió a aclarar que el Informe de Validación Gráfica con CSV: (...) elaborado por el técnico, que

quedó incorporado, ha de entenderse como representación gráfica alternativa dada la imposibilidad de obtener certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela.

Dicha escritura y sus diligencias de subsanación, han sido calificadas negativamente por la Registradora de la Propiedad doña María Teresa Sáez Sanz, en fecha 16 de septiembre de 2020 y es dicha calificación la que se recurre por medio de la presente.

Al efecto, con el presente escrito se solicita su presentación con la copia autorizada electrónica completa del referido documento que consta presentada telemáticamente en el registro de la Propiedad, y la nota de calificación referida.

Fundamentos de Derecho:

Apoyan estos, en contra de la nota recurrida, los siguientes razonamientos:

1. Entiende la Sra. Registradora de la Propiedad, que dada la literalidad del artículo 199.1 y 199.2 de la Ley Hipotecaria, en ambos supuestos hay que aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

No lo entiende así este Notario. Desde luego la literalidad así lo impone, pero no la finalidad de la norma. En el supuesto de la escritura cuya calificación se recurre, y al no entenderse por este Notario el sentido de las iniciales calificaciones, no por culpa de no ser suficientemente claras, sino por la propia creencia de que se estaba cumpliendo la finalidad de la norma, se aporta la representación gráfica y coordenadas que ofrece la sede electrónica del Catastro, pues es indudable que la finca o parcela catastral está catastrada e incorporada a la cartografía, y georreferenciada. Si bien no existiendo certificación catastral descriptiva y gráfica, aun cuando se aportan las coordenadas de georreferenciación catastrales, se ha considerado más preciso hablar de representación gráfica alternativa, y acudir al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, aunque nuestro supuesto es de dudoso encaje, puesto que no se cumple el presupuesto de que el titular manifieste que la descripción catastral no se corresponde con la realidad de su finca, salvo que el concepto de descripción catastral se refiera a certificación catastral descriptiva y gráfica, en cuyo supuesto si sería de claro encaje. Es la literalidad de dicho precepto 199 de la Ley Hipotecaria, la que exige aportar en todo caso certificación catastral descriptiva y gráfica. En el supuesto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria tiene sentido, porque parece estar pensado para incorporar al folio registral una representación gráfica ya existente en Catastro. En el supuesto del artículo 199.2, se presupone que Catastro, o más exacto, que la descripción catastral, no concuerda con la realidad, y junto a la representación gráfica alternativa debe aportarse la certificación catastral descriptiva y gráfica. En el mismo sentido, el artículo 201.1 b) de la Ley Hipotecaria, que no obstante no habla de descripción catastral, sino de representación gráfica catastral no coincidente con la realidad.

En esta terminología o literalidad, solo queda claro que hay que aportar certificación catastral descriptiva y gráfica, aunque nada se dice del por o para qué. Entiende este Notario que lo que se pretende, ya que se aporta una representación alternativa a una parcela catastral o finca, es aportar esa representación de la parcela catastral o finca que se pretende sustituir, para una adecuada identificación, lo que igualmente se cumple aportando la certificación catastral alfanumérica o telemática. Y si esto es así en aquellos supuestos en que por no haberse incorporado una modificación hipotecaria a Catastro, o por existir diferencias de superficie excesivas, se entiende que no hay correspondencia entre la certificación catastral descriptiva y gráfica que se pueda aportar en los términos del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro, igualmente debe ser en el supuesto que nos ocupa, en el que la parcela catastral y su representación gráfica están todavía mejor delimitadas. Así, en reciente Resolución de fecha 31 de julio de 2020 del Centro Directivo, en un supuesto de representación gráfica alternativa para una inscripción de obra nueva, en finca o parcela carente de referencia catastral, y además, ubicada en terreno no incorporado a la cartografía catastral, la Dirección General no deniega la utilización del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por esa carencia, aún cuando resulta expresamente de la calificación recurrida.

2. En cuanto a la necesidad de una previa rectificación de Catastro, ya señaló el Centro Directivo, en Resolución de fecha 22 de septiembre de 2017, que en los supuestos en que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, doctrina, que si bien no se refiere al supuesto debatido en el presente recurso, sí que da a entender, a juicio del Notario recurrente, que no toda inconsistencia, falta de actualización o general, discordancia del Catastro con la realidad, deben impedir al particular continuar con la posibilidad de acudir al Registro de la Propiedad en garantía de la protección que éste confiere, y en definitiva, continuar con la vida jurídica de su propiedad, obteniendo en este caso, la inscripción de la obra que existe sobre la finca de su propiedad.

IV

La registradora de la propiedad de Alicante n.º 3, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; artículos 18. 2.º, 33.4 y 36 del Texto Refundido de la Ley de Catastro 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 11 de junio de 2012, 23 de abril de 2014, 9 de abril y 17 de julio de 2015, 7 de julio y 30 de octubre de 2016, 30 de agosto, 22 de septiembre y 19 de diciembre de 2017 y 10 de abril, 11 de mayo y 5 de diciembre de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una representación gráfica y posterior declaración de obra nueva terminada.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

- La registral 23.371 consta inscrita con una superficie de 91.20 metros cuadrados, y se afirma que corresponde con la parcela 8102411YH1580C0001AE.
- Se incorpora al título certificado catastral telemático del que resulta que la citada parcela catastral tiene una superficie gráfica de 106 metros cuadrados.
- En diligencia de subsanación de 16 de abril de 2020 se incorpora informe de validación gráfica catastral positivo en el que consta que la parcela representada coincide con la parcela catastral, con 106 metros cuadrados de superficie. Asimismo se expresa que dicho informe ha sido elaborado tomando como base el archivo GML obrante en la Sede Electrónica del Catastro.
- No se incorpora ni aporta certificación catastral descriptiva y gráfica al no proporcionarla Catastro por existir una inconsistencia en la base gráfica catastral.

2. La registradora suspende la inscripción, sin haber dado inicio a los trámites del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por considerar que, pese a la existencia de una inconsistencia en la base gráfica catastral, debe aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica, tanto en el supuesto de inscripción de representación gráfica catastral como alternativa, no pudiendo subsanarse tal omisión ni aun con la aportación de informe de validación gráfica catastral de resultado positivo que recoge las mismas coordenadas de georreferenciación que Catastro asigna a la parcela sobre la que se ha declarado la obra nueva, debiendo lograrse la rectificación del Catastro para corregir la inconsistencia de bases gráficas advertida.

El notario recurrente alega, por su parte, que si bien la dicción de la norma obliga a aportar certificación catastral descriptiva y gráfica, no debe ser esa la interpretación que debe darse a la norma; que para salvar la inconsistencia de bases se aporta informe de validación que recoge las mismas coordenadas georreferenciadas obrantes en Catastro,

solicitando expresamente que se considere como representación gráfica alternativa, entendiéndose que sólo en el caso de pretender inscribirse una representación gráfica catastral debe aportarse la certificación catastral descriptiva y gráfica; que este centro directivo ya ha resuelto un supuesto similar en que la finca no estaba incorporada a la cartografía catastral, dejando abierta la posibilidad de utilización del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; y finalmente, en cuanto a la exigencia de la registradora de una previa rectificación del Catastro para subsanar la referida inconsistencia, que existe jurisprudencia de esta Dirección General que señala que no toda inconsistencia, falta de actualización o general, discordancia del Catastro con la realidad, deben impedir al particular continuar con la posibilidad de acudir al Registro de la Propiedad en garantía de la protección que éste confiere, y en definitiva, continuar con la vida jurídica de su propiedad.

3. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita 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» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica». El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. En el caso de este expediente, solicitada expresamente en el título el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora argumenta su negativa al inicio del mismo en la circunstancia de no aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica, habida cuenta que existe una inconsistencia en la base gráfica catastral que impide la obtención de la misma.

A la vista del contenido de la nota procede recordar, en primer término, la doctrina emitida por este Centro Directivo en cuanto a la exigencia de aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica contenida en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Este centro directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre la existencia de un conjunto de deberes de coordinación, colaboración e interrelación entre diferentes administraciones que eviten dilaciones o duplicidades para los administrados, dentro de las cuales los registradores se incluyen entroncados en el Ministerio de Justicia, y concretadas en sus relaciones con el Catastro como registro público. La Resolución de 23 de abril de 2014 vino a establecer que «el registrador en su calificación no tiene necesariamente que limitarse a la pura literalidad del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a los medios o elementos de calificación consistentes en los documentos presentados y en los asientos del Registro sino a su interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro como consecuencia del ámbito del procedimiento y tratamiento de datos por la imparable introducción de nuevas tecnologías que hacen insostenible esa pura literalidad del precepto, teniendo en cuenta además los principios de facilidad probatoria y proporcionalidad, así como los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés

público, que permiten que tenga en cuenta el contenido de otros Registros a los que pueda acceder el registrador por razón de su cargo. Por tanto, aunque se parte siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la Propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros Registros u Oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos extremos, como ocurre en el presente supuesto en que, (...), si la certificación catastral aportada ofrece algunas dudas sobre un determinado dato, no hay inconveniente en que si el registrador puede acceder fácilmente a los datos del Catastro pueda tenerlos en cuenta en el procedimiento registral para determinar la suficiencia o insuficiencia de la certificación catastral aportada y para decidir si es necesario que el propio interesado complemente la prueba de dicho extremo por cualquiera de los otros medios que establece el citado artículo y cuya aportación corresponde al interesado. Y se confirma este criterio en un ámbito, como el de coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, en que el propio Texto Refundido de la Ley del Catastro prevé la necesaria colaboración y comunicación tanto de Notarios como de registradores con el Catastro y viceversa, para la mejor realización de sus respectivas funciones (artículos 18.2.º, 33.4 y 36 del Texto Refundido de la Ley de Catastro aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo)».

En el mismo sentido, como señalara la Resolución de 11 de junio de 2012 mediante una comunicación directa entre el Registro y otros registros públicos, el recurso podría evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si el registrador antes de poner la nota, hubiese consultado directamente la información concerniente y se procurase los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto le resultan fácilmente accesibles, pues el principio de rogación registral, en efecto, es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba.

De esta manera el registrador debe favorecer la práctica de la inscripción, siempre que se cumplan todos los demás requisitos del procedimiento registral, tales como rogación, legalidad y especialidad, dentro de sus límites naturales y proporcionales. Por otra parte, en la Resolución de 9 de abril de 2015 se indicaba que «como bien ha quedado expuesto por este Centro Directivo, el registrador en su calificación puede e incluso debe consultar los registros jurídicos o administrativos existentes a su alcance para asegurar la legalidad y validez de los actos susceptibles de inscripción, y esta actuación no debe servir solo para controlar la correcta actuación o la adecuada intervención de un representante o la vigencia de su poder, la situación de un inmueble o sus construcciones, sino también para poder comprobar la adecuación de un documento cuya existencia es solo presunta al haberse incorporado por medio de una fotocopia, a los efectos de favorecer y facilitar la inscripción. La consulta del registrador directamente en un registro administrativo público como es el Catastro le es factible y propia dentro de sus funciones para evitar o justificar una calificación negativa, por lo que debe producirse en los mismos términos y con el mismo alcance para consolidar una calificación positiva».

En definitiva, el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta. El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016).

En línea con las resoluciones de 7 de julio de 2016 y 30 de agosto de 2017 hay que afirmar que existiendo una solicitud del interesado para inscribir la representación gráfica, en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las

correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales».

5. La particularidad de este expediente reside en la circunstancia de existir una inconsistencia en la base gráfica catastral que impide la obtención de la oportuna certificación catastral descriptiva y gráfica.

Esta Dirección General, para un supuesto de inmatriculación, ya señaló, en resolución de 22 de septiembre de 2017 que «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral» siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa. Si en la citada resolución, dictada para un supuesto en que legalmente se exige la plena identidad entre la descripción de la finca consignada en el título y la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica, se admitió la representación gráfica alternativa, por los argumentos expuestos, en este caso, en que se pretende hacer constar la representación gráfica georreferenciada de una finca ya inscrita y consiguiente rectificación de su descripción, no debe existir obstáculo alguno en admitir la representación gráfica obtenida a través del CSV del informe de validación gráfica catastral aportado, más aún cuando este viene a recoger exactamente las mismas coordenadas de ubicación geográfica que Catastro asigna a la parcela en cuestión, constando en el propio informe de validación que la representación alternativa es coincidente con la representación catastral, lo cual es también fácilmente verificable acudiendo a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

En definitiva, en este caso lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 18 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.