

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15180 *Resolución de 7 de junio de 2023, 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 Inca n.º 2, por la que se suspende la rectificación de la referencia catastral que consta en el folio registral de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca número 2, doña María Alicia Echevarría Pérez, por la que suspende la rectificación de la referencia catastral que consta en el folio registral de una finca.

Hechos

I

Mediante acta notarial autorizada el día 9 de marzo de 2023 por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 245 de protocolo, la entidad «Overseas Mortgage Shop, SL» solicitaba la eliminación de la referencia catastral 07034A003000500000GG que aparecía en la finca registral número 1.218 de Mancor del Valle, por ser errónea, al no coincidir su situación, denominación y superficie, y solicitaba que se hiciera constar que la referencia catastral correcta que correspondía a la referida finca es 07034A003004670001HB.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Inca número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del Acta autorizada el día nueve de marzo de dos mil veintitrés, ante el Notario de Palma de Mallorca don Jesús María Morote Mendoza, número 245/2023 de protocolo, que motivó el asiento 783 del Diario 87, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender la inscripción solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes:

Hechos.

1. En el precedente documento, don M. J., actuando en nombre y representación de la entidad Overseas Mortgage Shop, SL, solicita la eliminación de la referencia catastral 07034A003000500000GG que aparece en la finca registral número 1.218 de Mancor del Valle, por ser errónea, al no coincidir su situación, denominación y superficie.

Igualmente solicita se haga constar que la referencia catastral correcta que corresponde a la referida finca es la 07034A003004670001HB.

Consultados los libros del Registro, se observa que la finca registral 1.218 consiste en "Urbana: Casa de planta baja, sala y corral, sita en el Caserío de (...), del término de Mancor del Valle, cuya cabida es de setenta metros cuadrados".

Consultada la certificación catastral descriptiva y gráfica emitida por la Sede Electrónica del Catastro en fecha nueve de marzo de dos mil veintitrés, se desprende que la referencia catastral que se pretende incorporar corresponde a un inmueble ubicado en la parcela cuatrocientos sesenta y siete del polígono tres (...) Mancor del Valle, con una superficie solar de la parcela de ciento veinticuatro metros cuadrados y una superficie

construida de ciento cincuenta metros –setenta y cinco metros cuadrados en planta baja y setenta y cinco metros cuadrados en planta piso, ambas plantas destinadas a vivienda–, catastrado a nombre de la entidad Overseas Mortgage Shop, SL.

Para proceder a incorporar la referencia catastral en la finca que nos ocupa, al Registrador se le plantean dudas sobre la identidad de la finca, por las siguientes circunstancias:

– Por existir una diferencia superior al diez por ciento de la cabida inscrita, es decir entre los setenta metros cuadrados que figuran en los libros del Registro y los ciento veinticuatro metros cuadrados que resultan de la referida certificación catastral.

– En los linderos que aparecen en los libros del Registro, se observa que la finca 1.218 linda por el Sur, con pasaje para entrada de la misma casa, siendo sus restantes linderos: Norte, con corral de N. M.; Este, con tierra de B. M.; y Oeste, con casa de S. A.; cuando, según se desprende de la expresada certificación catastral, los linderos del inmueble con referencia catastral 07034A003004670001HB son Norte, Este y Sur, con la parcela nueve mil ocho del polígono tres –camino–, catastrada a nombre del Ayuntamiento de Mancor del Valle; y por Oeste, con la parcela cuatrocientos sesenta y nueve del polígono tres, catastrada a nombre de la entidad Overseas Mortgage Shop, SL.

Por tanto y según lo indicado en los párrafos anteriores, al tener dudas fundadas sobre la identidad de la finca sobre la que se pretende incorporar la referencia catastral, por existir diferencias de la superficie solar superiores al diez por ciento de la cabida inscrita y por existir diferencias entre los linderos existentes en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, tal y como se ha indicado anteriormente, es necesario –según se comunicó telefónicamente en fecha veintitrés de febrero de dos mil veintitrés a la Notaría de don Jesús María Morote Mendoza, en contestación a la consulta que nos hicieron desde la misma– que, para poder incorporar la referencia catastral, debe modificarse la descripción de la totalidad de la finca –en cuanto a superficie solar y linderos–, en base a la expresada certificación catastral, o bien en base a una representación gráfica alternativa, la cual debe aportarse en un fichero informático, con formato GML y firmado electrónicamente, para poder calificar en nuestra base gráfica y hacer la validación con Catastro. Dicho fichero debe cumplir las especificaciones técnicas expresadas en la Resolución de la DGRN de 29 de octubre de 2.015, con indicación de la fecha de realización, metodología utilizada y datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas.

Fundamentos de Derecho.

1. Para que el Registrador pueda hacer constar en el Registro la referencia catastral de una finca, no debe albergar duda sobre la identidad de la finca, conforme resulta de la descripción del Registro, y los datos de identificación de la finca en Catastro, tales como ubicación, superficie y lindero (artículos 1 y 9 de la Ley Hipotecaria).

De hecho, el artículo 45 del RDL 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario bajo el epígrafe “correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca” señala que:

A los 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 diez 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 las calles, estas circunstancias deberán acreditarse, saldo que le constaran al órgano competente, Notario o Registrador.

2. Por lo tanto, para hacer la rectificación solicitada sería imprescindible, de ser cierta la identidad, plasmar las diferencias de ubicación, superficie y linderos –respecto de los que, como hemos indicado– no se trata de una simple actualización sino de modificación, incluyendo caminos, a través de cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley Hipotecaria, en sus artículos 199 y 201.

3. Resoluciones de 8 y 19 de febrero, de 3 de marzo, 19 de abril y 23 de mayo de 2016, y la de 21 de diciembre de 2017.

La presente calificación podrá (...)

Inca a 31 de marzo de 2.023.–El Registrador (firma ilegible) Fdo. María Alicia Echevarría Pérez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 5 abril de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho.

Único.

En el Acta notarial se solicitaban dos cosas, como se puede ver en el apartado “C) requerimiento” de la misma:

a) Solicitud al Registro de la Propiedad para que elimine la Referencia Catastral de la finca descrita que consta en el Registro de la Propiedad (07034A003000500000GG) por errónea.

c) Solicitud al Registro de la Propiedad para que haga constar la referencia catastral correcta (07034A003004670001HB).

La registradora, en su calificación, solo se refiere a la segunda solicitud (la relativa a la nueva Referencia Catastral), pero nada dice de lo que se solicita previamente, que se elimine una Referencia Catastral errónea.

No interesa ahora lo relativo a la segunda solicitud, por lo que el presente recurso se circunscribe a la primera: la eliminación de una Referencia Catastral ya anotada en la descripción literaria de la finca.

Como es de ver en la nota emitida por el Registro y que se incorporó a la matriz del documento notarial, en la descripción de la finca se puede leer: “Su referencia catastral es la 0703414003000500000GG. No está coordinada con Catastro”.

El artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tiene una redacción, en el aspecto que aquí interesa, que puede dar lugar a ciertas dudas, al decir: “Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10”. Y decimos que eso puede dar lugar a dudas porque si la finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, ¿qué sentido tiene consignar allí una Referencia Catastral que resulta, como poco, de dudosa veracidad y a veces claramente falsa?

Pero aun admitiendo que tenga algún sentido hacer constar en una finca del Registro una determinada Referencia Catastral y afirmar a la vez que no está coordinada con el Catastro, parece obvio que si el titular de la finca entiende que tal Referencia es errónea, y en este caso lo es claramente, empezando por la naturaleza de la finca, que en el Registro es urbana mientras que la finca a que se refiere la Referencia Catastral es rústica, y siguiendo por la enorme diferencia de superficie entre la finca registral (74 m2) y la Parcela Catastral que tiene asignada la Referencia que figura en la descripción registral de dicha finca (117.703 m2), resulta evidente que el titular de la finca puede instar del Registro que se suprima la Referencia Catastral que tiene asignada la finca en

el Registro, pero sin coordinación con el Catastro (cosa lógica en este caso, pues es evidente que tales fincas no coinciden en absoluto).

No se trata aquí de una corrección de un error del Registro que deba dar origen al procedimiento de corrección de errores en los asientos del mismo, por cuanto dicho procedimiento está diseñado en garantía de terceros debido al alcance de la protección registral de los derechos inscritos. Pero, como expresamente dice el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la protección del artículo 38 solo se consigue cuando se ha alcanzado la coordinación gráfica con el Catastro, cosa que no ocurre en el presente caso, pues la propia descripción de la finca en el Registro dice que no está coordinada.

Así pues, no se ve obstáculo alguno a que se modifique la descripción literaria de la finca eliminando una Referencia Catastral claramente errónea, que es cosa muy distinta de corregir un error en los asientos (a lo que se refiere el artículo 40 LH).

Y eso, independientemente de que se inscriba o no una nueva Referencia Catastral, coordinada o no con el Catastro, que es un segundo petitum diferente contenido en la misma Acta notarial de forma separada del primero.»

IV

Mediante escrito, de fecha 17 de abril de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 40, 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; la disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2013 y 6 de mayo de 2016.

1. Mediante acta notarial se solicita la eliminación de la referencia catastral que aparece en el folio real de una finca registral y que en su lugar se haga constar que la referencia catastral correcta es otra.

La registradora rechaza sustituir una referencia catastral por otra porque la nueva que se aporta no se corresponde con la finca al tener diferencias de superficie superiores al 10% y existir cambio de linderos fijos.

El notario autorizante del acta recurre alegando que el acta contenía dos peticiones distintas, y que, aunque se deniegue la segunda petición, esto es, la constancia de la nueva referencia catastral, extremo que no recurre, sí debe accederse la primera petición, esto es, a cancelar por errónea la constancia registral de la referencia catastral que figura en el folio real.

Se da la circunstancia de que la superficie registral de la finca es de 70 metros cuadrados. La superficie del inmueble catastral correspondiente a la referencia catastral que consta en el folio real y cuya cancelación se solicita es de 117.703 metros cuadrados, y la del correspondiente a la nueva referencia catastral cuya constancia se solicita es de 124 metros cuadrados.

2. Como cuestión previa, de carácter conceptual, el notario recurrente expresa sus dudas acerca de que «tenga algún sentido hacer constar en una finca del Registro una determinada referencia catastral y afirmar a la vez que no está coordinada con el Catastro».

A este respecto debe recordarse, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser

concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica.

Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Y más recientemente ha señalado esta Dirección General (Resolución de 6 de mayo de 2016) que «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)».

Este criterio, además, resulta de lo dispuesto disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

En particular, en lo que a los efectos jurídicos radicalmente diferentes se refiere, es de destacar que el objeto y efecto fundamental de la simple constancia registral de la referencia catastral no es sino «posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario» (artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) y aportar al registro un indicio sobre la posible ubicación, que no delimitación, de la finca sobre la cartografía catastral.

En cambio, la inscripción formal de la georreferenciación de una finca, además de tener unos requisitos muchos más complejos y garantistas, tiene unos efectos jurídicos radicalmente más amplios y contundentes.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe –la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita– durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, –ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo– sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

3. Aclaradas las dudas del recurrente sobre la diferencias conceptuales y de requisitos y efectos jurídicos entre la constancia registral de la referencia catastral de una finca y la inscripción de su georreferenciación, coordinada o no con el Catastro, y entrando en el fondo del recurso, en esencia, el notario recurrente alega que aunque no proceda hacer constar la nueva referencia catastral que se invoca, sí que procede cancelar, por ser claramente errónea, la constancia de la referencia catastral que ya figura en el folio real.

Y efectivamente, se constata que la finca registral en cuestión se describe registralmente como finca urbana con 70 metros cuadrados de superficie, mientras que el inmueble catastral a que se refiere la referencia catastral que consta en el folio real de la finca es un inmueble rustico con una superficie gráfica de 117.703 metros cuadrados.

Por tanto, con independencia de cuáles hubieran sido en el pasado las circunstancias por las que tal referencia catastral llegó a ser incorporada al folio real de la finca, (posible error del título, posible error de calificación, posible error de redacción del asiento, o posible cambio catastral sobrevenido, o cualquier otra imaginable) resulta evidente que no se cumplen los requisitos de correspondencia que exige el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Dicho artículo establece que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

- a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del 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 caso que nos ocupa, basta contrastar la superficie registral de 70 metros cuadrados con la catastral de 117.703 metros cuadrados para que resulte evidente que dicha referencia catastral no se corresponde con la identidad de la finca, sino que resulta errónea.

Y conforme a la legislación registral, la rectificación de tal referencia catastral errónea ha de ser posible, tanto si el error se contenía en el título que motivó el asiento, como si el error se hubiera producido en la calificación o en la redacción del asiento registral.

En el primer caso, «la rectificación precisará el consentimiento del titular», como dice el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Y en el segundo caso, tanto si el error se calificara como material o como de concepto, se exige conforme a los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria «la conformidad del interesado» o «el acuerdo unánime de todos los interesados», si bien «el Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera».

En el caso que nos ocupa la propia registradora reconoce en su informe lo evidente: que la referencia catastral que consta en el folio real no se corresponde con la finca registral en los términos exigidos por el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por tanto, debe acceder a la petición de cancelación de un dato de la inscripción, en este caso la referencia catastral, que resulta probadamente erróneo, y que además cuenta, no sólo con el consentimiento, sino con la solicitud expresa del titular registral interesado.

4. La única razón que opone la registradora para no proceder a la cancelación de la referencia catastral que actualmente consta en el folio real, y que no la expresa en su nota de calificación sino en su informe, es la siguiente:

«(...) Debe hacerse hincapié en la importancia de contar en el historial registral con un número que ubique la finca sobre la cartografía catastral: con esa referencia, a pesar de no estar actualizada, he podido identificar la finca en el plano y ver que efectivamente se correspondía históricamente con otra más grande, de la que formaba parte en algún momento. Si yo suprimo sin más esa referencia catastral dejo la finca sin posibilidad de ubicación en el plano, con la consiguiente problemática de seguridad que ello provocaría

en el tráfico jurídico inmobiliario. Por tanto, no se puede determinar si existe error hasta que no se identifique la nueva referencia catastral con la finca registral 1.218, de la forma indicada en la nota de calificación no recurrida, sin que existan dudas sobre la correlación de la finca con la nueva referencia catastral y, por tanto, quede de manifiesto el error invocado.»

Debe recordarse que tales consideraciones, en la medida en que suponen defectos no señalados en la nota de calificación, no procedía hacerlas en el informe, sino en la propia nota de calificación, y, por tanto, no procedería entran en vía de recurso a analizarlas.

No obstante, a efectos didácticos, debe recordarse que conceptualmente, para cancelar un dato erróneo debe bastar la prueba evidente de ser erróneo, y la conformidad del titular registral, sin exigir además la inscripción del dato correcto que lo sustituya, pues siempre será más grave la inexactitud registral consistente en que el folio real incorpore y proclame un dato erróneo (en este caso, la referencia catastral), que en omitir, por calificación negativa, la constancia formal del dato correcto que lo sustituya.

O dicho con análogas palabras a las empleadas por la registradora: la «problemática de seguridad que ello provocaría en el tráfico jurídico inmobiliario» sería mayor cuando en el folio real de una finca consta como vigente un dato erróneo de «ubicación en el plano», que cuando no consta dato alguno vigente al respecto.

Y, por otra parte, aun siendo cierto que la nueva referencia catastral alegada en sustitución de la anterior errónea no puede ser formalmente incorporada al folio real por no reunir tampoco los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro, sí que es un dato que, en su estricta medida, puede ser utilizado de oficio por la registradora cuando precise formarse una idea sobre la posible ubicación geográfica aproximada de la finca, a efectos, por ejemplo, de emitir dictámenes, o de tratar de localizar qué fincas registrales, sin georreferenciación inscrita, y sin referencia catastral formalmente incorporada al folio real, pueden ser potencialmente colindantes con otras cuya georreferenciación se pretenda inscribir.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a la solicitud de cancelación de la referencia catastral incorporada y que consta ser errónea, y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 7 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.