

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

22464 *Resolución de 5 de octubre 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 Cartagena n.º 4, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la referencia catastral correspondiente de una finca registral por otra distinta.*

En el recurso interpuesto por don M. S. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 4, doña María Clara Treviño Peinado, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la referencia catastral correspondiente de una finca registral por otra distinta, por estar asignada la misma a otra finca registral inscrita a nombre de persona distinta, la cual no ha prestado su consentimiento a la rectificación.

Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa autorizada el día 29 de julio de 2005 por el notario de Cartagena, don José Miguel Orenes Barquero, con el número 1.378 de protocolo, don M. S. S. adquirió la propiedad de la finca registral número 20.271 del término municipal de Cartagena, declarándose como referencia catastral correspondiente con la identidad de la citada finca la siguiente: 0328401XG8602N0008RA. Dicha escritura causó inscripción 4.ª en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 4 el día 31 de agosto de 2005.

Mediante escritura aclaratoria de la anterior, otorgada el día 24 de febrero de 2023 por el notario de Cartagena, don Pedro Eugenio Díaz Triado, con el número 602 de protocolo, don M. S. S. declaraba que la citada referencia catastral se hizo constar erróneamente en la escritura y que la referencia catastral correcta, que se correspondía con la identidad de su finca, era 0328401XG8602N0016OH.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 595 Diario 257.

Se presenta Escritura complementaria de otra compraventa autorizada por el Notario de Cartagena don Pedro Eugenio Díaz Trenado el 24 de febrero de 2023, en la que don M. S. S., titular registral de la finca 20.271 de la Sección 2.ª perteneciente a este distrito hipotecario, manifiesta que mediante escritura autorizada por el notario de Cartagena don José Miguel Orenes Barquero el 29 de julio de 2005, protocolo 1.368, que se acompaña, el citado señor S. adquirió por compra la registral 20.271 y que se citó como Referencia Catastral de la finca la 0328401XG8602N0008RA, pero que la Referencia Catastral que le corresponde en realidad es 0328401XG8602N0016OH, que se incorpora.

Examinado el archivo de este Registro se observa lo siguiente:

– En el historial de la finca 20.271 se hizo constar la Referencia 0328401XG8602N0008RA en su Inscripción 4.ª de fecha 23 de junio de 2004. Dicha finca se describe como: Urbana: Numero (...): Vivienda social en planta tercera sin contar la baja, situada a la izquierda mirando al edificio desde su lindero norte, entrando por la escalera derecha. Integrada en el Grupo de

Viviendas denominado (...) de este término municipal. Está compuesta de entrada, tres dormitorios, comedor-cocina, aseo y terraza, con una superficie útil de cuarenta y siete metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: frente al norte, calle; derecha, vivienda derecha de esta escalera; izquierda, vivienda derecha de la escalera izquierda; y fondo calle. Se le asigna con respecto a los elementos comunes no construidos del Grupo una cuota de ocho mil quinientas cuarenta y siete diezmilésimas de entero por ciento, y con respecto al expresado bloque una cuota de seis enteros veinticinco centésimas por ciento. Referencia Catastral: 0328401XG8602N0008RA.

– Se ha localizado la finca 20.273, inscrita a nombre de Divarian Propiedad, SA, según su Inscripción 6.^a, y en la que se constató la Referencia Catastral 0328401XG8602N0016OH en la Inscripción 5.^a de fecha 20 de junio de 2006. Dicha finca se describe como urbana: Número (...): Vivienda social en planta tercera, sin contar la baja, situada a la izquierda mirando al edificio desde su lindero norte, entrando por la escalera izquierda. Integrada en el Grupo de Viviendas denominado (...) de este término municipal. Está compuesta de entrada, tres dormitorios, comedor-cocina, aseo y terraza, con una superficie útil de cuarenta y ocho metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: frente al norte, izquierda y fondo, calles; y derecha, vivienda derecha de esta escalera. Se le asigna con respecto a los elementos comunes no construidos del Grupo una cuota de ocho mil quinientas cuarenta y siete diezmilésimas de entero por ciento, y con respecto al expresado Bloque una cuota de seis enteros veinticinco centésimas por ciento. Referencia catastral. 0328401XG8602N001OH.

Se incorpora Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica Referencia 0328401XG8602N0016OH, relativa a un inmueble urbana sito en (...) consistente en una vivienda con una superficie construida de 60 m² (...), con una cuota de participación de 6,25 %.

Se ha consultado en la Sede Electrónica del Catastro la Referencia 0328401XG8602N0008RA, y la misma hace alusión a un inmueble urbana sito en (...) consistente en una vivienda con una superficie construida de 60 m² (...), con una cuota de participación de 6.25 %.

Teniendo en cuenta que ambas fincas registrales están situadas en el mismo bloque y planta, que no consta en su descripción registral el nombre y número de calle, y que la Referencia que se pretende constatar, consta inscrita en finca registrada a nombre de persona distinta del solicitante, existen dudas fundadas de si la finca relacionada se corresponde con la referencia catastral 0328401XG8602N0016OH, por lo que es necesario el consentimiento del titular de la finca 20.273 para practicar dicha rectificación.

Vistos los artículos 9, 17, 20, 38, 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 314 y siguientes de su Reglamento, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 5 de julio y 21 de noviembre de 2018, y 20 de octubre de 2020, que declaran que constando asignada una referencia catastral a una finca ya inmatriculada, no es admisible, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo, que pretenda atribuirse la misma referencia a otra finca.

A la vista de la documentación que se aporte se completará la calificación.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Sus pender el despacho del título por defecto subsanable.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación de la calificación, lo que constará por nota marginal a dicho asiento. Dentro de dicho plazo, vigente del asiento de presentación, se podrán solicitar, en su caso, la anotación preventiva por defecto subsanable prevista en el artículo 42.9 de la ley Hipotecaria.

Eficacia de las inscripciones: Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales. No podrán inscribirse o anotarse otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior, el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en el que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad. Salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el Registro (artículas 1, 17, 32, 34, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria).

La calificación registral negativa, que suspenda o deniegue la práctica de los asientos registrales, podrá (...).

Cartagena a 16 de junio de 2023. La Registradora (firma ilegible) Fdo. M.^a Clara Treviño Peinado.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. S. S. interpuso recurso el día 24 de julio de 2023 mediante escrito de en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Defectuosa apreciación de la correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca según los linderos y demás datos descriptivos inscritos a ese Registro de la Propiedad, con infracción de los artículos 45, 48 y 49 de la Ley de Catastro Inmobiliario –LCI–, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, porque para la constancia de la referencia catastral, prevista por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria –LH–, en los casos de que esta referencia sufra modificación no derivada de ninguna variación en las características físicas de la finca, el artículo 48 declara suficiente la certificación expedida al efecto por el Catastro cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca, en los términos expresados en el artículo 45 de la citada LCI que, a su vez, dispone que “se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca: 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)... 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”.

La calificación trasladada infringe los criterios interpretativos gramatical, lógico, sistemático y teleológico, por no apreciar la ubicación de la finca que se desprende de los datos descriptivos que figuran en sus propios libros, conforme a los puntos cardinales que obran en la realidad y en los archivos catastrales y certificación aportada, y conforme a una relación coherente de ambos conjuntos de datos.

Dice;

“Se presenta Escritura complementaria de otra compraventa autorizada por el Notario de Cartagena don Pedro Eugenio Díaz Trenado el 24 de febrero de 2023, en la que don M. S. S., titular registral de la finca 20.271 de la Sección 2.^a perteneciente a este distrito hipotecario, manifiesta que mediante escritura autorizada por el notario de Cartagena don José Miguel Orenes Barquero el 29 de julio de 2.005, protocolo 1.368, que se acompaña, el citado señor S. adquirió por compra la registral 20.271 y que se citó como Referencia Catastral de la finca la 0328401XG8602N0008RA, pero que la Referencia Catastral que le corresponde en realidad es 0328401XG8602N0016OH, que se incorpora.

Examinado el archivo de este Registro se observa lo siguiente:

– En el historial de la finca 20.271 se hizo constar la Referencia 0328401XG8602N0008RA en su Inscripción 4.^a de fecha 23 de junio de 2004. Dicha finca se describe como: Urbana: Numero (...): Vivienda social en planta tercera sin contar la baja, situada a la izquierda mirando al edificio desde su lindero norte, entrando por la escalera derecha. Integrada en el Grupo de Viviendas denominado (...) de este término municipal. Está compuesta de entrada, tres dormitorios, comedor-cocina, aseo y terraza, con una superficie útil de cuarenta y siete metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: frente al norte, calle; derecha, vivienda derecha de esta escalera; izquierda, vivienda derecha de la escalera izquierda; y fondo calle. Se le asigna con respecto a los elementos comunes no construidos del Grupo una cuota de ocho mil quinientas cuarenta y siete diezmilésimas de entero por ciento, y con respecto al expresado bloque una cuota de seis enteros veinticinco centésimas por ciento. Referencia Catastral: 0328401XG8602N0008RA.

– Se ha localizado la finca 20.273, inscrita a nombre de Divarian Propiedad S.A. según su Inscripción 6.^a, y en la que se constató la Referencia Catastral 0328401XG8602N0016OH en la Inscripción 5.^a de fecha 20 de junio de 2006. Dicha finca se describe como urbana: Número (...): Vivienda social en planta tercera, sin contar la baja, situada a la izquierda mirando al edificio desde su lindero norte, entrando por la escalera izquierda. Integrada en el Grupo de Viviendas denominado (...) de este término municipal. Está compuesta de entrada, tres dormitorios, comedor-cocina, aseo y terraza, con una superficie útil de cuarenta y ocho metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: frente al norte, izquierda y fondo, calles; y derecha, vivienda derecha de esta escalera. Se le asigna con respecto a los elementos comunes no construidos del Grupo una cuota de ocho mil quinientas cuarenta y siete diezmilésimas de entero por ciento, y con respecto al expresado Bloque una cuota de seis enteros veinticinco centésimas por ciento. Referencia catastral. 0328401XG8602N0010H.

Se incorpora Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica Referencia 0328401XG8602N0016OH, relativa a un inmueble urbana sito en (...) consistente en una vivienda con una superficie construida de 60 m² (...), con una cuota de participación de 6,25 %.

Se ha consultado en la Sede Electrónica del Catastro la Referencia 0328401XG8602N0008RA, y la misma hace alusión a un inmueble urbana sito en (...) consistente en una vivienda con una superficie construida de 60 m² (...), con una cuota de participación de 6.25 %.”

De ambas Certificaciones catastrales se desprende sin lugar a dudas que, como aprecia ese Registro, se trata de dos viviendas ubicadas en el piso (...) del mismo bloque si bien que en diferentes escaleras y con acceso por portones distintos; a la finca 20.271 se accede, mirando al edificio desde su lindero norte, entrando por la escalera de la derecha y a la finca 20.273 se accede mirando al edificio desde su lindero norte entrando por la escalera de la izquierda.

Sólo con estos datos ya es obvio que, conforme a la realidad de los puntos cardinales y a los datos de los archivos catastrales, la escalera de la derecha mirando el edificio desde el norte, se corresponde con el número (...), mientras que la escalera de la izquierda, también mirando al bloque desde su lindero norte, se corresponde con el portón al número (...).

[se inserta imagen]

Y dado que el Catastro asigna la Referencia 0328401XG8602N00160H al piso (...), y la referencia 0328401XG8602N0008RA al (...), pero con número (...), es por lo que, de todos estos datos, se desprende la correspondencia entre la Referencia 0328401XG8602N00160H, asignada [sic] por el Catastro al piso (...), con la identidad de la finca 20.271, según la descripción que figura a ese Regsitro [sic], a la que se accede, mirando al edificio desde su lindero norte, entrando por la escalera de la derecha por lo que la modificación del dato es procedente.

Tal correspondencia se observa, además, en la descripción registral de linderos de cada finca; la finca 20.271 linda con calles por dos lados; al frente, norte, con calle: a la derecha con vivienda derecha de su escalera; a la izquierda con vivienda derecha de la escalera izquierda; y al fondo con calle. Lo que sucede al piso izquierda de la escalera (...).

Mientras que la finca 20.273 linda con calles por tres de sus lados; al norte, izquierda y fondo, calles; y derecha, vivienda derecha de esta escalera.

Lo que sólo puede suceder al piso (...) que es al que el Catastro asigna, en su tercera planta, la referencia 0328401XG8602N0008RA.

Por tanto, conforme a la descripción literaria que figura en los libros del Registro, la Referencia 0328401XG8602N00160H, correspondiente al piso (...), sólo coincide con la finca registral 20.271, mientras que la referencia 0328401XG8602N0008RA correspondiente al (...), sólo puede coincidir con la finca 20.273.

Pese a dichas evidencias, la nota de calificación afirma que:

“Teniendo en cuenta que ambas fincas registrales están situadas en el mismo bloque y planta, que no consta en su descripción registral el nombre y número de calle, y que la Referencia que se pretende constatar, consta inscrita en finca registrada a nombre de persona distinta del solicitante, existen dudas fundadas de si la finca relacionada se corresponde con la referencia catastral 0328401XG8602N00160H, por lo que es necesario el consentimiento del titular de la finca 20.273 para practicar dicha rectificación.”

El artículo 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, señala en sus cuatro primeros apartados que:

“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.

4. Si la referencia catastral inscrita sufriera alguna modificación que no se derive de una modificación de las características físicas de la finca, bastará para su constancia la certificación expedida al efecto por el Catastro.”

Incorporación que, indedablemente [sic], requiere la calificación, por parte del registrador, de que existe una efectiva correspondencia entre la finca y la referencia catastral que se le atribuye, conforme a los criterios contenidos en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que dice:

“...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.”

Esta parte ignora el origen de la inexactitud en la atribución de referencias catastrales entre las fincas 20271 y 2073, pero, entendemos, no cabe ninguna duda de que la finca 20271 tiene su entrada por la escalera de la derecha, mirando el edificio desde su frente Norte, esto es, por el número (...), y linda con calles sólo por su frente y espalda, lo que sólo sucede con la referencia catastral 0328401XG8602N00160H, mientras que la finca 20273 tiene su entrada por la escalera de la izquierda, mirando también el edificio desde el Norte, es decir, por el número (...), y linda con calles por Norte, izquierda y fondo, lo que sólo sucede con la referencia catastral 0328401XG8602N0008RA, según la certificación catastral aportada y la consulta obtenida.

Esta ubicación exacta y la correspondencia entre dichos datos se desprende de la propia descripción inscrita a los libros del Registro y de los puntos cardinales que, existentes en la figuran correctamente grafiados en el Catastro.

Por ello, al no haber sido apreciada adecuadamente la coincidencia de la referencia modificada y los datos registrales e incumplirse el mandato de los artículos 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004 y 9.a de la Ley Hipotecaria es por lo que la calificación debe ser rectificadora o, subsidiariamente, repuesta.

Segundo. Confusión normativa en la rectificación de la inexactitud registral para adecuarla a la modificación de la asignada en el Catastro, con infracción de los artículos y doctrina citados (9, 17, 20, 38, 211 y siguientes de la LH y resoluciones de la Dirección General de 5 de julio y 21 de noviembre de 2018 y 20 de octubre de 2020), por aplicación indebida, y de los artículos 39, 40, 198 y 201.2 LH, 49 del RDLeg 1/2004 y resoluciones de la Dirección General de 17 de julio de 2017 y las allí citadas, por inaplicación.

La inexactitud del Registro se describe como todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral (art. 39 LH).

Conforme al artículo 40 LH, la rectificación del Registro podrá ser solicitada por el titular del dominio inscrito erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: d) Cuando la inexactitud procediere de defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente (falta de acceso de relación jurídica, extinción del algún derecho o error de algún asiento), la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

El artículo 198 enumera los procedimientos registrales para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral que son:

“1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.

2.º El deslinde registral de la finca.

3.º La rectificación de su descripción.

4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.

5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.

6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.

7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.

9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.”

El artículo 201 LH regula el procedimiento para la rectificación de datos registrales inscritos relativos a descripción, superficie o linderos, pero su apartado 2 se ocupa expresamente, de la alteración de datos de localización o identificación, diciendo:

“2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente.”

La referencia catastral es un dato expresivo de la situación de fincas urbanas (artículo 51 tercera del RH) que debe considerarse por el Registrador conforme a las Leyes que la determinan (artículos 18 LH y 98 RH), por lo que estando previstos por el artículo 18 del RDLeg. 1/2004 los Procedimientos de subsanación de discrepancias y de rectificación a seguir por el Catastro, con notificación preceptiva a los interesados, y habiéndose acreditado, en nuestro caso, la variación en la asignación de una concreta referencia catastral a la finca registrada 20271 mediante la aportación de las escrituras con sus respectivas certificaciones catastrales, en concreto, de la escritura otorgada el 24 de febrero de 2023 ante el Notario de Cartagena don Pedro Eugenio Díaz Trenado, con protocolo n.º 602 de este año, complementaria de compraventa autorizada por don José Miguel Orenes Barquero el 29 de julio de 2005, con protocolo n.º 1368, al objeto de rectificar la referencia catastral 0328401XG8602N0008RA asignada en esta escritura de 2005 a la finca 20271 de la sección 2.ª, para hacerla concordar con la referencia 0328401XG8602N00160H que es la correcta y que el Catastro le asigna, entendemos que, por aplicación de los preceptos anteriores, la rectificación por variación acreditada debe practicarse.

Las resoluciones de la Dirección General invocadas en la calificación se aplican indebidamente porque, como ya dejara sentado la doctrina sentada en Resolución de fecha 5 de julio de 2018, el procedimiento para la coordinación gráfica con el Catastro y para la modificación de cabida y linderos con oposición de los afectados regulado en los artículos 10 y 199 LH (o 201.1 LH), que es el caso tratado en las Resoluciones de 5 de julio de 2018 y 20 de octubre de 2020, o un supuesto de probable doble inmatriculación como era el caso de la Resolución de 21 de noviembre de 2018, no pueden equipararse a la mera constancia o a la variación en la sola referencia asignada por el Catastro, que nos ocupa (artículos 9.a y 201.2 LH y 48.4 RDLeg. 1/2004).

Así lo interpretó la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 17 de julio de 2017, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra, en la que se solicita el cambio de referencia catastral, al existir duda fundada acerca de la identidad de la finca, en la que dijo:

“En este sentido, 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.

Como recientemente ha señalado esta Dirección General (Resolución de 6 de mayo de 2016) ‘la constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales 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'.

Y por su parte el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone 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 titular 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 consecuencia, y según resulta del título presentado, habiendo quedado debidamente justificado que no existen diferencias de superficie superiores al 10 % entre la cabida inscrita y la catastral, y que tampoco existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca y su naturaleza, es por lo que debe afirmarse la procedencia de dicha rectificación.

3. Además hay que señalar como se ha dicho anteriormente por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009), conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto.

En base a los hechos expuestos, hay que poner de manifiesto que nos encontramos ante un caso de inexactitud en el Registro, al reflejar una referencia catastral que no se corresponde con la realidad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora."

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora."

Por último, también el artículo 49 del RDLeg 1/2004 –TRLCI– al regular la Constatación de la referencia catastral, arbitra una solución coherente con lo que solicitamos. Dice este precepto [sic]:

"1. Cuando... el notario o el registrador de la propiedad considere que la referencia catastral que resulte de los documentos aportados por el interesado, no obstante haber identidad en los términos expresados en el artículo 45, pueda no coincidir con la

correspondiente al inmueble objeto del hecho, acto o negocio jurídico documentado, lo comunicará al Catastro solicitando certificación o documento informativo...

4. El registrador de la propiedad, cuando le sea remitido el certificado o documento informativo, previa calificación favorable, hará constar la referencia en el asiento, o si éste ya se hubiera practicado, por nota al margen de él, consignándolo, en su caso, también por nota, al pie del título."

Por tanto, lo determinante para la rectificación de una referencia catastral que ha sido modificada por la propia Gerencia del Catastro es una calificación favorable de la correspondencia entre la catastral y la identidad de la finca, lo que en nuestro caso, entendemos que sucede aplicando correctamente los criterios interpretativos expuestos.

En su virtud, solicita; al Registro de la Propiedad n.º 4 de Cartagena que, con admisión del presente escrito presentado conforme a los artículos 16.4.b, 30.2 y 30.5 de la Ley 39/2015, con estimación de los motivos anteriores acuerde rectificar, ex art. 327 párrafo sexto LH, la calificación de 16-6-2023 accediendo a la constancia de la catastral modificada de la finca 20271; y, subsidiariamente [sic], a la Dirección General de los Registros y del Notariado que, con estimación del recurso y motivos expuestos anule tal calificación.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 24 de agosto de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 20, 38, 97, 198, 201 y 213 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo y 22 de noviembre de 2016, 30 de junio de 2017, 13 de marzo y 29 de noviembre de 2018, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020, 3 de febrero y 16 de junio de 2021, 23 de mayo de 2022 y 8 de marzo de 2023.

1. En el presente recurso se discute si puede rectificarse la referencia catastral asignada a la finca 20.271 del término municipal del Cartagena por otra referencia catastral distinta.

La registradora suspende la inscripción de la referencia catastral solicitada porque, realizada la búsqueda correspondiente, del archivo del Registro resulta que la referencia catastral cuya inscripción se solicita consta inscrita en la finca registral 20.273 del término municipal de Cartagena, que está inscrito a nombre de persona distinta.

El recurrente alega, esencialmente, que no puede dudarse de que la referencia catastral aportada es la que corresponde a su finca registral y que el registrador no puede oponerse a practicar la rectificación porque ha comprobado ese error del archivo registral.

2. Entrando en el fondo del asunto, debe precisarse el supuesto de hecho ante el cual nos encontramos.

En este sentido, ha de concluirse que no estamos ante un supuesto de asignación de la referencia catastral aportada a la finca correspondiente.

Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2023, la operación registral de asignación de una referencia catastral a una determinada finca registral, que no tiene inscrita su georreferenciación, es un juicio que emite el registrador una vez realizada una operación que es meramente literaria y carece de componente geográfico alguno, consiste únicamente en comparar la descripción literaria de la finca registral con la parcela catastral. Esta operación tendrá un resultado positivo de

inscripción de la referencia catastral o negativo de no inscripción de la misma, según se cumplan, o no, los criterios del 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. Esta operación parte del supuesto de hecho de que la referencia catastral aportada no esté asignada a otra finca registral. Aun en ese caso, habría que justificar el cambio de número, pues según la nota simple de la escritura de compraventa, en virtud de la cual el recurrente adquiere la propiedad de la finca 20.271, la finca se ubica en el número 3 de la Plaza J. P. de Santa Lucía y según la certificación catastral ahora presentada en el título calificado, se ubica en el número 4 de la misma calle.

3. Pero, si la referencia catastral aportada está inscrita en el historial de otra finca registral a nombre de persona distinta, entramos en un supuesto de hecho distinto.

Todo el escrito de interposición del recurso está basado en una interpretación errónea del supuesto de hecho, en la que solicita la aplicación de los artículos 45 y siguientes del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la referencia catastral de la finca, sin necesidad de tramitar el expediente para la rectificación de la descripción, al haber acreditado la inexactitud del Registro.

Esta afirmación del recurrente hubiera sido correcta, si la referencia catastral aportada no hubiere sido asignada a otra finca registral. Es decir, el juicio de correspondencia realizado, en su día, por el registrador que inscribió la referencia catastral, puede rectificarse, si dicho error se acredita con los documentos administrativos correspondientes, en este caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que el juicio de correspondencia del registrador fuera positivo.

Pero, el hecho de que la referencia catastral aportada conste inscrita en el historial registral de una finca inscrita a nombre de persona distinta es trascendental para la resolución del presente recurso. Esta circunstancia implica que la rectificación ya no solo afecta a la finca registral titularidad del recurrente, sino también a otra finca registral distinta, cuyo titular no ha prestado el consentimiento a la rectificación.

Y ello porque, como reconoce la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2023, no puede hacerse constar en el Registro una sola referencia catastral que se corresponda con varias fincas registrales, máxime en un caso como en el presente, en el que las referencias catastrales implicadas se corresponden con dos elementos privativos de una propiedad horizontal, que son dos objetos de tráfico jurídico distinto.

4. Por tanto, estando inscrita la referencia catastral aportada en el folio registral de otra finca, debe traerse a colación la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2016, que recordó la distinción entre los conceptos de inexactitud registral y error.

Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia.

A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos.

En el presente caso estamos ante una inexactitud registral al reflejar la inscripción una referencia catastral, que consta en el título por el que se practicó la inscripción y que el recurrente manifiesta que es errónea pues corresponde a otra parcela catastral, cuya finca registral correspondiente es de su titularidad.

Por tanto, debe aplicarse el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 5 de octubre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.