



<http://civil-mercantil.com/>

**RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad accidental de Corralejo, por la que se deniega la inscripción de la referencia catastral respecto determinada finca registral sita en La Oliva.**

*(BOE de 24 de diciembre de 2013)*

**SUMARIO:**

*Registro de la propiedad. Aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica para hacer constar la referencia catastral en la finca registral. Divergencias en cuanto a la naturaleza y descripción del inmueble. 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. Los datos catastrales limitan sus efectos a la definición e incorporación de las parcelas al propio catastro; mientras que la determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el registrador, el cual, de no cumplirse los requisitos legales, no podrá dar acceso al registro a la referencia catastral sino de conformidad, exclusivamente, con los procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria.*

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9.1 y 326.

Ley 13/1996 (Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social), art. 53.

RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), arts. 45 y 48.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 51.

En el recurso interpuesto por don J. M.B. T., abogado, en nombre y representación de don D. L. V. y de doña M. P. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad accidental de Corralejo, don Javier Regulez Luzardo, por la que se deniega la inscripción de la referencia catastral respecto determinada finca registral sita en La Oliva.

**Hechos**

I



<http://civil-mercantil.com/>

Mediante instancia suscrita por don J. M. B. T. el 15 de julio de 2013, complementada por otra de 29 de julio siguiente, se solicita la toma de razón en el Registro de la Propiedad del número de referencia catastral relativa a la finca registral 7.289 del término municipal de la Oliva, dicha instancia fue presentada en el Registro de la Propiedad de Corralejo el 14 de agosto de 2013 causando el asiento 1798 del Diario 86.

## II

Con fecha 23 de agosto de 2013, el Registrador de la Propiedad accidental, don Javier Regulez Luzardo emite la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Corralejo, término municipal de La Oliva. Previo examen y calificación de la precedente instancia suscrita el quince de julio de dos mil trece, por D. J. M. B. T., en representación del titular de la finca, D. D. L. V., complementada mediante instancia suscrita el veintinueve de julio de dos mil trece, presentada bajo el asiento 1.798 del diario 86, en unión de certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el nueve de julio de dos mil trece, con CVS: SGX1ETA7K7W9SSBN, el Registrador que suscribe deniega la inscripción de la referencia catastral en cuanto a la finca 7.289 de La Oliva, por los siguientes defectos: 1.–No queda acreditada la identidad entre la parcela catastral con referencia 6830305ES9763S0001HT, que se aporta, y la finca Registral 7.289 cuya constancia Registral se pretende, toda vez que: – La referencia catastral que se acompaña 6830305ES9763S0001HT, corresponde a una parcela en el casco urbano del Cotillo. – La finca Registral 7. 289 cuya aportación catastral se pretende, es una finca Rústica situada en Montaña de los Frailes, conocido por S. T. E. M. – Existir discrepancias entre la superficie de la referencia aportada de 1.147 m<sup>2</sup>, y la finca Registral 7.289, que según el Registro tiene 1.417 m<sup>2</sup>.–Lindar la parcela catastral aportada por el Norte, Sur y Poniente con calles, y la finca Registral cuya aportación catastral se pretende por el Este, con calle. Defecto insubsanable. 2.– No se acreditan las facultades representativas de don J. M. B. T., como apoderado de don D. L. V. Defecto subsanable 3.–No se acredita la autenticidad de las instancias suscrita por don J. M. B. T, al no encontrarse la firma de su autor legitimada notarialmente, aportándose únicamente autenticación de la firma de don D. L. V., por el Notario don Alfonso Zapata Zapata. Defecto subsanable. Hechos: 1.–En virtud de instancia suscrita el quince de julio de dos mil trece, por don J. M. B. T, manifiesta que siguiendo instrucción de su cliente, don D. L.V., adjunta certificación catastral..., con una superficie reconocida por el Catastro de 1.147 m<sup>2</sup>, dicha propiedad está registrada al folio 73 del tomo 293 libro 72 de La Oliva, que corresponde con la finca registral 7.289. 2.–Se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el 09 de julio de 2013 de la referencia catastral 6830305ES9763S0001HT, de un terreno..., de 1.147,00 m<sup>2</sup>, que linda por el Norte, Sur, y Poniente, con calle y por el Naciente, con parcela 2 de don H. D. H. 3.–Con fecha veintinueve de julio último, se aporta instancia suscrita por don J. M. B. T, al objeto de aportar, fotocopia del D.N.I, de don D. L. V., donde el notario de Las



<http://civil-mercantil.com/>

Palmas de Gran Canaria, don Alfonso Zapata Zapata, da fe con fecha veinticuatro de julio de dos mil trece de que la presente fotocopia e igual a su original que ha tenido a la vista, y que considera legitima la firma y rubrica de don D. L. V. 4.–No se acredita la representación de don J. M. B. T como apoderado de don D. L. V. 5.–No se acredita en ninguna de las dos instancias aportadas la firma legitimada de don J. M. B. T. 6.–Según resulta del Registro la finca se encuentra situada al oeste de la montaña de los Frailes, conocido por S. T. E. M., término municipal de La Oliva, señalada con el numero «tres» del plano parcelario. Ocupa una superficie de 1.417,00 m<sup>2</sup> y linda Norte, con la parcela número «dos»; al Sur, con la parcela número «cuatro»; al Este, con calle particular de la Parcelación; y al Oeste, con resto de la finca principal de la cual se segrega. Fundamentos de Derecho: Primero.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Segundo.–Artículo 51.2 del Reglamento Hipotecario: «Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:..En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble..». Tercero.–Artículos 48 y 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: «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. El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca, 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. 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. 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. Las discrepancias en la referencia catastral no afectaran a la validez de la inscripción». «Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca. A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: 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. Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 % y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos



<http://civil-mercantil.com/>

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». Cuarto.—Artículo 1259 y 1727 Código Civil: «Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante». «El mandante debe cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato. En lo que el mandatario se haya excedido, no queda obligado el mandante sino cuando lo ratifica expresa o tácitamente». Quinto.—Artículos 18 de la Ley Hipotecaria: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.» Conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, la acreditación de la representación, a efectos registrales, exige: En cuanto al otorgante, que tenga capacidad y legitimación para otorgarlo, bien porque lo otorgue directamente la persona que va a ser representada y tenga capacidad legal para ello, o bien porque lo otorgue un representante (legal, orgánico o voluntario) de aquélla, en cuyo caso, ha de acreditar tal representación con iguales requisitos, forma pública y facultades suficientes, extremo que se acredita. En cuanto al objeto o contenido, que incluya facultades suficientes para el acto de que se trate, extremo que asimismo resulta acreditado. Y en cuanto a la forma, que este conferido en documento público, y en su caso, inscrito en el Registro Mercantil. El art 98 de la Ley 24/2001 impone, además, al Notario, la obligación de comprobar y reseñar suficientemente y de manera expresa que la representación conste en documento público y que a su juicio confiera facultades suficientes para el acto de que se trate, y obliga al Registrador a calificar tales extremos y su congruencia con el contenido del documento, lo cual implica que, cuando no hay una única representación simple o directa, sino una sucesión o cadena de ellas, tales requisitos han de ser cumplidos por el Notario y calificados por el Registrador respecto de cada una de los sucesivos apoderamientos o representaciones. Sexto.—98 Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social reformado por el artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad. «1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertara una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 2. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitara su



<http://civil-mercantil.com/>

calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación. 3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquellos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita». Séptimo.—Reiterada doctrina de la RDGRN a partir de resolución de fecha 12 de abril de 2002, así resoluciones de fecha 28 febrero, 19 marzo, 27 noviembre y 27 diciembre de 2007 y 25 enero 2008. Octavo.—Artículo 3 de la Ley Hipotecaria: Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos Resolución. En su virtud, se deniega el documento objeto de la presente calificación en cuanto a la inscripción de la referencia catastral de la finca 7.289 de La Oliva, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esa fecha. Dentro del plazo (...). Corralejo, municipio de La Oliva a 23 de agosto de 2013.—El registrador accidental (firma ilegible). Fdo.: Javier Regúlez Luzardo».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M.B. T., abogado en nombre y representación de don D. L. V., y de doña M. P. M., interpuso recurso ante esta Dirección General, mediante escrito de fecha 24 de septiembre, el cual hace referencia únicamente al primero de los defectos de la nota de calificación, y en el que hace resumidamente las siguientes alegaciones: En cuanto al primer inciso del defecto, «la referencia catastral que se acompaña 6830305ES9763S0001HT, corresponde a una parcela en el casco urbano del cotillo» afirma el recurrente que corresponde a la realidad como se puede verificar en la Sede Electrónica del Catastro. En cuanto al segundo inciso «— La finca Registral 7. 289 cuya aportación catastral se pretende, es una finca Rústica situada en Montaña de los Frailes, conocido por Suerte de T. E. M.». Alega el recurrente que no es un dato objetivo que la finca sea rustica actualmente, que la finca se compró en el año 1976 y que en ese año lo que hoy se conoce como «El Cotillo» no estaba apenas construido. Que la finca según el Registro no está situada en la Montaña de los Frailes sino al Oeste de dicha montaña y que en la cartografía consultada figura una Montaña



<http://civil-mercantil.com/>

del Fraile que pudiera ser o no a la que se refiere el Registro y que efectivamente se encuentra la Oeste del núcleo de población del cotillo. Y en cuanto a la Suerte de T. E. M. concluye afirmando que solo queda un vago recuerdo de los lugareños más ancianos. En cuanto al inciso tercero de la nota: «Existir discrepancias entre la superficie de la referencia aportada de 1.147 m<sup>2</sup>, y la finca Registral 7.289, que según el Registro tiene 1.417 m<sup>2</sup>», alega que cuando la finca se compró quedó supeditada a una medición exacta de la misma, y que una vez elevado a público el contrato de compraventa se recogió la superficie de 1417 metros, que la existencia de discrepancias, entre datos catastrales y la realidad inmobiliaria ya fue resuelta por la Dirección General del Catastro a tenor de diversas gestiones que se realizaron y que se pormenorizan en el recurso, con el Ayuntamiento de la Oliva y diferentes organismos del Catastro. Y finalmente, en cuanto al último inciso del primer defecto de la nota de calificación «Lindar la parcela catastral aportada por el Norte, Sur y Poniente con calles, y la finca Registral cuya aportación catastral se pretende por el Este, con calle» Manifiesta el recurrente que cuando se adquirió la finca ni siquiera existían calles en la zona. Finaliza solicitando la revocación de la calificación puesto que la certificación catastral descriptiva y gráfica que pone fin al proceso iniciado años atrás sobre existencia de discrepancias entre datos catastrales y realidad inmobiliaria ubica correctamente la finca.

#### IV

El registrador, emite su informe, haciendo constar que se incorporan al recurso diversos documentos que no fueron aportados en el momento de solicitar la constancia de la referencia catastral, mantiene su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

#### **Fundamentos de Derecho**

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

1. Como cuestión procedimental previa, los documentos aportados en el recurso relativos a los diferentes tramites efectuados por el recurrente ante el Ayuntamiento de la Oliva y la Gerencia Regional del Catastro a fin de coordinar los datos catastrales y la realidad inmobiliaria, así como el informe en cuanto a la calificación urbanística de la finca efectuado por el Ayuntamiento de la Oliva, no fueron presentados al tiempo de la calificación, algunos incluso

<http://civil-mercantil.com/>

son posteriores a la fecha de esta, por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso planteado.

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

- Según resulta del Registro, la finca es rústica y se encuentra situada al Oeste de la montaña de los Frailes, conocido por s. T. E. M., término municipal de La Oliva, señalada con el número «tres» del plano parcelario. Ocupa una superficie de 1.417,00 m<sup>2</sup> y linda Norte, con la parcela número «dos»; al Sur, con la parcela número «cuatro»; al Este, con calle particular de la Parcelación; y al Oeste, con resto de la finca principal de la cual se segrega.

- Según la certificación Catastral, se trata de una finca urbana, terreno situado en la calle La Constitución, de 1.147,00 m<sup>2</sup>, que linda por el Norte, Sur, y Poniente, con calle y por el Naciente, con parcela 2 de don H. D. H.

3. En el presente expediente, se discute si mediante una certificación catastral descriptiva y grafica puede hacerse constar la referencia catastral en la finca registral correspondiente existiendo las divergencias más arriba señaladas en cuanto a la naturaleza y descripción del inmueble. Es necesario tener en cuenta la regulación que le es de aplicación:

El artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece «A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara 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 100 y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador». El artículo 48 del mismo texto legal, redactado por el apartado once de la disposición final decimoctava de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en lo que resulta de aplicación al supuesto de hecho objeto del presente recurso, señala:

1. La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario. 2. El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45. 3. No obstante

<http://civil-mercantil.com/>

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...».

Por último el artículo 53, de la Ley 13/1996 de 30 diciembre declarado en vigor por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo dispone: «Cinco. En todo caso, el titular registral podrá solicitar la constancia de la identificación catastral de la finca inscrita, como operación específica conforme a las siguientes reglas: 1.ª Si aporta certificación catastral que describa la finca en los mismos términos de denominación, situación y superficie, que los que figuran en el Registro se hará constar la referencia catastral por nota al margen del asiento y al pie del título. Lo mismo procederá si, coincidiendo la descripción y situación, la diferencia de superficie es inferior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, o cuando habiendo diferencia en el nombre o número de la calle, se justifica debidamente la identidad. 2.ª Fuera de los casos previstos en la regla anterior, la consignación registral de la referencia catastral sólo podrá efectuarse mediante cualquiera de los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas».

4. La referencia catastral de la finca, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones, sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto la referencia catastral no sustituye 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.

5. En el caso de este expediente, las divergencias son tales que bien podríamos encontrarnos ante fincas diferentes. Así, difiere la naturaleza rústica, según el Registro, o urbana, según el Catastro, de la finca, que solo podrá determinarse mediante la correspondiente certificación del Ayuntamiento, como documento acreditativo de la calificación urbanística del terreno y, en su caso, del instrumento urbanístico que haya dado lugar al cambio de clasificación del suelo conforme a la legislación estatal y autonómica aplicable. Igualmente difiere la superficie cuya diferencia es superior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, y no coinciden la denominación, la situación y los linderos.

Es evidente que el recurrente ha realizado todos los trámites precisos para la subsanación o rectificación de los datos catastrales de su finca, pero estos datos limitan sus efectos a la definición e incorporación de las parcelas al propio catastro; mientras que la determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el registrador, el cual, de no cumplirse los requisitos legales señalados anteriormente como ocurre en este caso, no podrá dar acceso al registro a la





<http://civil-mercantil.com/>

referencia catastral sino de conformidad, exclusivamente, con los procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria a los que la misma legislación específica, antes transcrita, remite.

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

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

Madrid, 4 de diciembre de 2013. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.