

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14859 *Resolución de 15 de julio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Pedro Tarazona Tormo, contra la negativa del registrador de la propiedad de Picassent nº 1, a la constancia registral de la referencia catastral de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Pedro Tarazona Tormo contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Picassent número 1, don Augusto Olarte Madero, a la constancia registral de la referencia catastral de una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro instancia privada suscrita por el recurrente solicitando se haga constar en una finca de la que es copropietario la referencia catastral. Se acompañan dos fotocopias de dos certificaciones catastrales.

II

El Registrador deniega la constancia registral solicitada, en méritos de la siguiente nota de calificación:

Registro de la propiedad de Picassent n.º 1

Previo el examen y calificación preceptivos de la precedente instancia de fecha 25 de febrero de 2009 suscrita por don Pedro Tarazona Tormo y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes hechos:

En la precedente instancia de fecha 25 de febrero de 2009 don Pedro Tarazona Tormo «solicita del Señor Registrador de la Propiedad de Picassent, que proceda a efectuar la anotación de las referencias catastrales que se aportan en la inscripción de la finca registral número 34275 y subsidiariamente y para el supuesto de que el señor Registrador entienda que dicha certificación catastral no se corresponda con la identidad de la finca registral solicita del señor Registrador de la Propiedad de Picassent que, o bien efectúe requerimiento al resto de titulares registrales al objeto de aportar la referida referencia catastral por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 41 de la Ley del Catastro Inmobiliario, con el fin de cumplir con la obligación legalmente impuesta de incluir dicha referencia junto al resto de datos identificativos de la finca, o proceda de oficio a obtener la certificación catastral en función de lo dispuesto en el artículo 41.2 de la citada Ley del Catastro Inmobiliario».

Se adjuntan con la instancia fotocopias de una serie de documentos, numerados del uno al seis, ambos inclusive, entre las cuales se encuentran fotocopias de dos certificaciones catastrales de bienes inmuebles rústicos relativas a las parcelas 81 y 278 del polígono 50 en partida de Devadillo, con una superficie cada una de ellas de 2.182 metros y 231 respectivamente, en total 2.413 metros cuadrados.

Según la inscripción segunda de la citada finca la misma se describe como «Urbana, zona verde destinada a jardín c/ Mariano Benlliure, sin número de policía urbana, de 2.908 metros cuadrados, lindante tomando como frente la calle Mariano Benlliure: frente dicha calle; derecha y fondo jardín Abril Martorell; izquierda zona peatonal.

Del Diario de Operaciones de este Registro resulta que bajo el asiento de presentación 1.325 del Diario 65 se presentó en este Registro por don Pedro Tarazona Forno instancia de fecha 26 de noviembre de 2008 por la que se solicitaba la «corrección de los lindes actuales de la finca 34.275 al objeto de hacer corresponder la realidad registral con la realidad jurídica extraregistrada», la cual y entre otros defectos fue calificada negativamente por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca que impiden la constancia registral solicitada.

Fundamentos de Derecho

Para acreditar la referencia catastral de la finca se aportan fotocopias de dos certificaciones catastrales de bienes inmuebles rústicos relativas a las parcelas 81 y 278 del polígono 50 en partida de Devadillo, con una superficie cada una de ellas de 2.182 metros y 231 respectivamente, en total 2.413 metros cuadrados, fotocopias que no se pueden considerar como documento público expedido con las formas y solemnidades previstas por las leyes, requisitos que no cumplen las meras fotocopias, que no son sino reproducciones fotográficas, como indica la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de mayo de 2003 y de conformidad con el artículo 41 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario: «1. La referencia catastral de los inmuebles se hará constar en los expedientes y resoluciones administrativas, en los instrumentos públicos y en el Registro de la Propiedad por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá ser uno de los siguientes, siempre que en éste conste de forma indubitada dicha referencia: a) Certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos que se aprueben por resolución de la Dirección General del Catastro, b) Certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro.

Todo ello en base al llamado principio de legalidad, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral, el cual, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro –que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional– artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones.

Y, también, de conformidad con los artículos 1216 del Código y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1998, 8 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2003 que en su Fundamento de Derecho 2 establece que «La negativa del Registrador debe ser confirmada. Es principio básico de nuestro derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro...».

Dado que la situación, superficie y linderos de la finca según consta en el Registro no se corresponde con los respectivos datos descriptivos de los documentos catastrales aportados, que la suma de las superficies de las certificaciones catastrales varía en más de un diez por ciento y que con anterioridad fue calificada negativamente por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca la instancia de fecha 26 de noviembre de 2008 por la que se solicitaba la corrección de los lindes actuales, no puede apreciarse la identidad entre las parcelas catastrales y la finca registral y como el documento no reúne los requisitos que conforme a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento permitirían inmatricular la finca, no precede el reflejo registral de las referencias catastrales invocadas. Todo ello de conformidad con:

El artículo 53. Constancia registral de la referencia catastral, de la Ley 13/1996, de 30 diciembre, declarado en vigor por el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 marzo: «Dos. Cuando la situación, denominación y superficie de la finca descrita en el título no se

corresponda con los respectivos datos descriptivos del documento catastral aportado, o cuando éste no refleje dichos datos o lo haga en términos que no permitan apreciarse la identidad entre la parcela catastral y la finca que los particulares describen en el título, sólo podrá reflejarse la referencia catastral invocada por los otorgantes si el documento reúne los requisitos que conforme a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento permitirían inmatricular la finca. En todo caso, habrán de publicarse los edictos prevenidos en dichos artículos, en los que se exprese que a la finca registral que se describe se le atribuye la referencia catastral reseñada en el documento. La consignación registral de la referencia catastral no producirá efectos frente a terceros durante los dos años siguientes a la fecha del asiento respectivo.

El artículo 53. Constancia registral de la referencia catastral, de la Ley 13/1996 de 30 diciembre declarado en vigor por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo: «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».

El artículo 45, correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario: «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».

Y el artículo 48 «Constancia registral de la referencia catastral» del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo, que 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. 2. 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».

Igualmente hay que manifestar que corresponde a los Registradores solicitar la certificación al Catastro sólo en los casos de que, no obstante haber identidad en los términos expresados en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo, pueda no coincidir la referencia catastral que resulte de los documentos aportados con la correspondiente al inmueble objeto del hecho lo que, como antes se ha expresado, no ocurre en este supuesto al no haber dicha correspondencia, sin que competa a este Registrador efectuar requerimiento alguno a los cotitulares del inmueble. Todo ello de conformidad con el artículo 49 «Constatación de la referencia catastral» del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo, que aprueba El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario: «l. Cuando el órgano competente para instruir un procedimiento administrativo, 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, que le será remitido por cualquier medio que permita su constancia, en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recepción de la solicitud». Y, por analogía, artículo 40. Sujetos obligados; «1. Están obligados a aportar la referencia catastral de los bienes inmuebles: 3. Si fueran varios los obligados a aportar la referencia catastral, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos los obligados que pudieran concurrir con aquél».

Acuerdo, en esta fecha, denegar el reflejo registral de las referencias catastrales invocadas. Contra la expresada calificación puede (...) Picassent, a 13 de marzo de 2009. El Registrador.

III

El recurrente anteriormente expresado impugnó la calificación alegando: que los datos que se aportan del Catastro no son erróneos, lo que ocurre es que la descripción de la finca en el Registro es errónea, siendo correctos los datos catastrales; que, de conformidad con la Resolución de 26 de noviembre de 2008 el Registrador debe inscribir si las dudas se disipan en el recurso; que esta es la forma de concordar la finca con la n.º 15.345, con la que linda, pues en ésta se dice que linda por el oeste con Estanislao Tarazona; que se pretende inscribir una superficie menor por el paso de un camino público que separó la finca original en dos parcelas; y que el Registrador puede solicitar los correspondientes datos catastrales o citar a los dueños de los predios colindantes.

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 20 de abril de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 de la ley Hipotecaria, 41, 45, 48 y 49 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 9 de mayo de 2003, 29 de noviembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 29 de junio y 4 de diciembre de 2007 y 26 de noviembre de 2008.

1. Los dos temas que se plantean en el presente recurso son: el primero, si cabe hacer constar en el Registro la referencia catastral presentando fotocopias de las certificaciones del Catastro, y segundo, cuándo ha de entenderse que no existe identidad entre la descripción del Catastro y la del Registro.

2. En cuanto al primero de los problemas, es decir, si cabe acreditar la referencia catastral aportando fotocopias de las certificaciones catastrales, como ha dicho este Centro Directivo (vid Resolución de 9 de mayo de 2003), es principio básico de nuestro derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose, como en el presente caso, de documentos administrativos, el documento ha de ser la copia auténtica (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada que podría provocar un asiento son meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento. Por lo que se refiere a la legislación catastral, el artículo 41 del Texto Refundido dice que el documento que se debe aportar al Registro es, o bien certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos aprobados por la Dirección General del Catastro, o bien por certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente de dicho organismo.

3. En cuanto a la no identificación de la finca, han de tenerse en cuenta las siguientes razones aducidas por el Registrador en la nota de calificación:

- a) La finca figura como urbana en el Registro, mientras que las fotocopias de lo que se dice son certificaciones catastrales describen dos fincas rústicas.
- b) Que ni la situación, ni la superficie (donde existe una discrepancia superior al 10 por ciento), ni los linderos de la finca según el Registro coinciden con los correspondientes datos catastrales, por lo que, de acuerdo con el artículo 53 de la Ley 13/1996, sólo podrán acceder al Registro por medio de una inmatriculación.
- c) Que la solicitud por el Registrador de los datos catastrales procede sólo cuando, existiendo identidad en los términos expresados en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, no se corresponda la referencia catastral que resulte de los documentos aportados con la que corresponde al inmueble según el acto o negocio jurídico documentado.
- d) Que no compete al Registrador realizar requerimiento alguno a los titulares de los predios colindantes.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 15 de julio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.