

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3018** *Resolución de 13 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de León n.º 4 por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia complementada con un acta de notoriedad para la inmatriculación de una mitad indivisa de finca no inscrita, estando la otra mitad inscrita en el Registro de la Propiedad.*

En el recurso interpuesto por don Jesús Franch Valverde, Notario de León, contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de León número 4, doña Elena Gacto Legorburo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia complementada con un acta de notoriedad para la inmatriculación de una mitad indivisa de finca no inscrita, estando la otra mitad inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 16 de octubre de 2012 ante el Notario de León, don Francisco Javier Domínguez-Alcahud y Navarro, se procede por doña M. N. F. S., por sí y en representación de R. V. F. S. y M. L. G. A. a la aceptación y adjudicación de los bienes relictos al fallecimiento de doña M. A. S. B., entre los cuales aparece inventariada con el número 3 una casa que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de León número 4 con la siguiente descripción: Casa compuesta de planta baja y alta en el pueblo de Otero de las Dueñas, Ayuntamiento de Carrocera, de esta provincia de León, a la (...) con vuelta a la calle (...) de una extensión superficial de unos cincuenta y cinco metros cuadrados, que tomando como frente (...) de su situación, linda, frente, dicha (...); derecha entrando calle de la (...); izquierda entrando, E. S. B. y por el fondo, A. S. B. Tomo 2584, libro 16, folio 143, finca 1317, inscripción primera. Referencia Catastral 3610708 y respecto de la que sólo consta inmatriculada una mitad indivisa en favor de la causante doña M. A. S. B. Los citados herederos declaran en la escritura que motiva el presente recurso que dicha finca se corresponde con dos parcelas catastrales: 3610707TN430N0001ED y 3610708TN430N0001SD, siendo la descripción correcta de la total finca la siguiente: Urbana, casa, sita en Otero de las Dueñas, Ayuntamiento de Carrocera, León, calle (...), su solar tiene una superficie de cincuenta y cuatro metros cuadrados, estando ocupado en su totalidad por la edificación, la superficie construida es de ciento ocho metros cuadrados, distribuida en vivienda de planta y piso, con una superficie construida en planta baja de veintisiete metros cuadrados y en planta alta de cincuenta y cuatro metros y almacén en planta baja con una superficie construida de veintisiete metros cuadrados y todo ello linda: frente y derecha entrando calle de situación; izquierda entrando, finca con referencia catastral 3610701 de J. B. S. y fondo, finca con referencia catastral 3610702 de J. B. S., incorporándose al título las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas acreditativas de la referida descripción y de su plena correspondencia. Los herederos aceptan pura y simplemente la herencia de la causante y se adjudican la referida casa por terceras partes indivisas. El documento público particional fue inscrito parcialmente en cuanto a la mitad indivisa de la finca que ya consta inscrita a favor de la causante por la inscripción segunda y se suspende la inmatriculación de la restante mitad indivisa, mediante nota de calificación de veintiuno de junio de 2013, suscrita por

la registradora titular del Registro de la Propiedad de León doña Elena Gacto Legorburo, por no aportarse documento fehaciente que acredite la previa adquisición de la causante o acta de notoriedad complementaria del título público, como exigen los artículos 199, 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. Además, no se practica la modificación de la descripción de la finca porque una finca registral no puede tener dos referencias catastrales.

## II

Posteriormente el 15 de julio de 2013 se requiere al Notario recurrente, don Jesús Franch Valverde, para iniciar la tramitación de un acta de notoriedad complementaria para inmatriculación de finca no inscrita en el Registro de la Propiedad, requerimiento efectuado por doña V. A. S., que comparece en representación de las tres herederas citadas, acreditándose en debida forma su representación. Además, comparecen como testigos don J. B. S. y doña M. C. G. F., declarando expresamente don J. B. S., que en su condición de propietario colindante por el fondo e izquierda, se da personalmente por notificado de la iniciación del acta complementaria para inmatriculación y quedando enterado de su contenido, la aprueba y firma. Por otra parte, debe ser destacado a los efectos de este recurso, que en el acta de notoriedad complementaria se contiene la siguiente descripción de la casa, que la requirente vincula y cohonesto con la que obra en la escritura de aceptación y partición de herencia ya vista: casa, sita en Otero de las Dueñas, Ayuntamiento de Carrocera, León, con vuelta a la calle (...) según el título, hoy calle (...), de una extensión superficial de unos cincuenta y cinco metros según el título y según reciente medición y Catastro de cincuenta y cuatro metros, (veintisiete en cada una de las dos parcelas que luego se dirán). Tomando como frente la calle antes (...) de situación linda: frente, dicha (...) según el título en realidad calle (...); derecha entrando calle de la (...); entrando izquierda E. S. B., hoy parcela 3610701 de J. B. S.; y por el fondo A. S. B., hoy parcela 3610702 de J. B. S., manifestando que la misma aparece inscrita con el número 1317 en el libro 16 del Ayuntamiento de Carrocera, folio 143. Se incorporan igualmente las ya relacionadas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, siendo en consecuencia coincidentes las dos referencias catastrales con las que se identifica la finca en el título cuya inmatriculación se solicita, si bien en el acta de notoriedad complementaria se aclara que la parcela 3610707 tiene una superficie de veintisiete metros y lindante por la derecha con la otra, parcela 3610708, con idéntica superficie y lindante por la derecha por la calle (...), tal y como linda la registral 1317 de la sección de Carrocera. El Notario autorizante del acta, mediante diligencia de 24 de septiembre de 2013, declara la notoriedad de los hechos expuestos por la requirente y averdados por los dos testigos y la incorpora a su protocolo.

## III

Presentado de nuevo el título particional en el Registro de la Propiedad de León número 4 el día 3 de octubre de 2013, ahora acompañado de acta complementaria que acredita la notoriedad de la previa titularidad de la causante, al objeto de proceder a la inmatriculación de la mitad indivisa de la registral 1.317 del Ayuntamiento de Carrocera, adaptando al mismo tiempo su descripción a lo manifestado por las herederas en ambos documentos y todo ello en correspondencia al contenido de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan, fue objeto de calificación negativa que se transcribe a continuación: «... Hechos: 1. Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento y bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, no existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo. 2. En la escritura calificada se formaliza la herencia de doña M. A. S. B., solicitándose de este Registro la inscripción de la finca descrita bajo el número 3 del inventario, en cuanto a la mitad indivisa no inmatriculada de la misma. Se acompaña acta de notoriedad otorgada por el Notario de León, don Jesús Franch Valverde, el día 15 de julio de 2013, con el número 649 de su protocolo.

3. En la escritura se rectifica la descripción de la finca, especificando la superficie construida y cambiando la superficie del solar, así como sus linderos. Para ello se aportan dos certificaciones catastrales, como se dice en el punto siguiente.

4. Consultados los libros del Registro, resulta que la citada finca tiene como referencia catastral el número 3610708, según resulta también de la nota simple incorporada al acta de notoriedad, si bien por error, el Notario autorizante de ésta señala que es el número 24013000014250, también recogido en la nota simple, que en realidad es el número IDUFIR identificador de fincas en el Registro. Ahora en la escritura, se dice que la citada finca tiene dos referencias catastrales, la que consta en el Registro, y otra, que es la 3610707TN7430N0001ED, también urbana. Fundamentos de Derecho: Único. Dado que se rectifica la descripción de la finca en el sentido de especificar la superficie construida, que no aparecía en el Registro, cambiando la superficie de solar y sus linderos, es necesario aportar certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca en términos totalmente coincidentes, como exige el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, ya que sería como si inmatriculásemos ahora la construcción. Ahora bien, en este caso, no existe total coincidencia entre el título inmatriculador y el Catastro, ya que según la escritura se trata de una sola finca mientras que catastralmente son dos fincas. En este sentido cabe citar las Resoluciones de la DRGN de 4 de octubre de 2004 y 13 de julio de 2010, en las que señaló que, los sucesivos intentos de buscar una mayor coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, unidos al intento de lograr más simplificación y agilidad en la actualización de los datos catastrales, se plasmaron en una serie de normas que integraron la Sección cuarta del capítulo IV del título primero de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hoy día derogadas, salvo excepciones singulares, por el Real Decreto Legislativo 1/2004, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Y entre esas excepciones está la regla séptima del artículo 53 que dispone: "En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título". Corroborra y desarrolla este mandato el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, exigiendo la certificación catastral descriptiva y gráfica de tales fincas en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en el título, así como que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o adquirente. La dicción legal –total coincidencia– evita cualquier duda o interpretación. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. La finalidad de la norma es clara, y conforme a ella a partir de su entrada en vigor se pretende que no existan inexactitudes o discordancias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro en las nuevas fincas que accedan al Registro. En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por los defectos indicados. Este defecto ya fue advertido en la nota de despacho expedida por este Registro el día 21 de junio de 2013. Contra esta calificación se puede interponer, en el plazo de un mes contado desde su notificación y por medio de escrito que se presentará en este u otro Registro o en cualquiera de los Registros y oficinas previstos en... (señalando a continuación los recursos que pueden interponerse) León, 25 de octubre de 2013. El Registrador de la Propiedad Fdo.: Elena Gacto Legorburo».

## IV

El día 25 de noviembre de 2013, don Jesús Franch Valverde, Notario de León, como autorizante del acta de notoriedad complementaria, interpuso recurso contra la calificación, en base a las alegaciones que a continuación se sintetizan: «... 1. El día 16 de octubre de 2012, por el Notario que fue de León, don Francisco Javier Domínguez-Alcahud y Navarro, y con el número 2.390 de su protocolo, por doña M. N. (conocida por M.) F. S., actuando en propio nombre y en representación de doña R. V. (conocida por R.) F. S. y doña M. L. G. A., todas ellas de los datos personales que en dicha escritura constan se practicaron las operaciones particionales de la herencia de

doña M. A. S. B., adjudicándose por terceras partes indivisas el siguiente bien (...):

“3. Casa, compuesta de planta baja y alta, en el pueblo de Otero de las Dueñas, Ayuntamiento de Carrocera, de esta provincia de León, a la (...), con vuelta a la calle (...), de una extensión superficial de unos cincuenta y cinco metros cuadrados, que tomando como frente (...) de situación, linda: frente, dicha (...), derecha entrando, calle de la (...); izquierda entrando, E. S. B.; y por el fondo, A. S. B. Inscripción.—Inscrita una mitad indivisa en el tomo 2.584, libro 16, folio 143, finca número 1.317, inscripción. Título.—En cuanto a una mitad indivisa por compra a su hermana doña A. S. B., formalizada en escritura autorizada por el Notario que fue de León, don José-Luis Parga Bugallo, el 22 de agosto de 1.994, bajo el número 1.332 de protocolo; y en cuanto a la restante mitad indivisa por herencia de sus fallecidos padres don P. S. R. y doña R. B. C., fallecidos hace más de diez años, no acreditándose en forma alguna tales extremos de lo que advierto. Manifiestan las comparecientes que la finca descrita figura catastrada como dos fincas independientes, con las referencia catastrales números 3610707TN430N0001ED y 3610708TN430N0001SD, siendo la descripción actual y correcta de la total finca como sigue: Urbana, Casa, sita en Otero de las Dueñas, Ayuntamiento de Carrocera (León), calle (...), su solar tiene una superficie de cincuenta y cuatro metros cuadrados, estando ocupado en su totalidad por la edificación, la superficie construida es de ciento ocho metros cuadrados, distribuida en vivienda de planta y piso, con una superficie construida en planta baja de veintisiete metros cuadrados, y en planta alta de cincuenta y cuatro metros cuadrados, y almacén en planta baja, con una superficie construida de veintisiete metros cuadrados, y todo ello linda: frente y derecha entrando, calle de su situación; izquierda, derecha entrando, finca con referencia catastral número 3610701, de J. B. S.; fondo, finca con referencia catastral número 3610702, de J. B. S. Referencia catastral: Certificaciones descriptivas y gráficas que contiene la referencia catastral de la finca descrita se incorpora a la presente, debiendo testimoniarse en todos sus traslados”.

2. Presentada copia de tal escritura en el Registro de la Propiedad, se practicaron las operaciones registrales que figuran en la nota de despacho, y se suspendió la inscripción de una mitad indivisa de la finca por los motivos que la nota indica, además de no practicarse la modificación de la descripción de la finca en la inscripción que sí se practicó, por las razones que también la nota indica (...)

3. El día 15 de julio del presente año, soy requerido para tramitar acta de notoriedad complementaria de título público de adquisición por doña V. A. S., en representación de doña M. L. G. A., doña R. V. F. S. y doña M. N. F. S., de las circunstancias personales que en dicho acta figuran. En dicha acta la finca es redescrita en la siguiente forma: “Casa, compuesta de planta baja y alta, en el pueblo de Otero de las Dueñas, Ayuntamiento de Carrocera, de esta provincia de León, a la (...), con vuelta a la calle (...) según el título, hoy calle (...); de una extensión superficial de unos cincuenta y cinco metros cuadrados según el título, y según reciente medición y Catastro de cincuenta y cuatro metros cuadrados (veintisiete en cada una de las dos parcelas catastrales que luego se dirán). Tomando como frente la calle, antes (...) de situación linda: frente, dicha (...) según el título, en realidad calle (...); derecha entrando, calle de la (...); izquierda entrando, E. S. S., hoy parcela 3610701 de J. B. S.; y por el fondo, A. S. B., hoy parcela 3610702 de J. B. S. (...) en realidad”, y tal y como consta en la escritura de herencia citada como título de las requirentes que tengo a la vista, “dicha finca registral se encuentra formada por las dos siguientes parcelas catastrales, cuyas certificaciones descriptivas y gráficas tengo a la vista e incorporo: 3610707TN7430N0001ED y 3610708TN7430N0001SD, la primera de ellas de una superficie de 27 metros cuadrados y lindante por la derecha con la otra; y ésta última de otros 27 metros cuadrados (lo que arroja la superficie de la registral) y lindante por la derecha con la calle (...), tal y como linda la registral (...)”. El acta se finaliza por diligencia de 24 de septiembre en la que se tienen por notorios los hechos expuestos por la requirente y en los que se basa su pretensión; y, en consecuencia, que la causante doña M. A. S. B. era tenida por dueña o titular de la mitad indivisa de finca a la que la presente acta se refiere. Y se incorpora en dicho día al protocolo con el número 649 (...).

4. El día 25 de octubre de 2013 recibo telemáticamente de la señora Registradora del Registro de

la Propiedad número 4 de León, nota de calificación con los Hechos que en la misma figuran (...)» y no estando de acuerdo con las razones en que se fundamenta la misma vengo a interponer en plazo recurso contra la misma en base a los siguientes fundamentos de Derecho: ... La cuestión previa que se plantea es que este Notario si bien no ha autorizado el título inmatriculador, entendiéndose por tal la escritura de adjudicación hereditaria que refleja la adquisición de la mitad indivisa de dominio que se pretende inmatricular, escritura «autorizada el 16/10/2012 por el Notario de León don Francisco Javier Domínguez-Alcahud y Navarro, número 2390/2012 de protocolo, presentada con el asiento 2071 del diario 73, de fecha 03/10/2013», sí «he autorizado el acta complementaria de aquél, prevista en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, y el artículo 325 de la Ley Hipotecaria reconoce legitimación para interponer el recurso al Notario autorizante o a aquel en cuya sustitución se autorice el título, en todo caso. Sin embargo hay que tener en cuenta, no ya solamente que el reporte del envío electrónico que se me ha efectuado de la calificación indica «nota escritura Domínguez Alcahud 2390-2012 y acta notoriedad J. Franch 649-2013, ni solamente que la calificación registral denegatoria cita, directa o indirectamente, el acta: "... Se acompaña acta de notoriedad otorgada por el Notario de León, don Jesús Franch Valverde, el día 15 de julio de 2013, con el número 649 de su protocolo."; "... incorporada al acta de notoriedad si bien por error, el Notario autorizante de ésta señala que es el número 24013000014250..."», sino también y principalmente que este «Notario», habiendo autorizado el acta complementaria en la confianza de la consecución de la inmatriculación pretendida por las requirentes, cuando ha sido la misma denegada, tiene idéntico interés profesional, económico y, en su caso, patrimonial, (intereses que fundamentan el reconocimiento legal de la legitimación de los Notarios para recurrir las calificaciones registrales denegatorias de inscripción de documentos por ellos autorizados, como tiene reconocida amplia jurisprudencia registral), que el Notario que ha autorizado la escritura de manifestación o partición de herencia. La falta de inscripción pone en entredicho profesional no solamente al Notario autorizante de la citada escritura, sino también a éste que suscribe, en el cual los requirentes depositaron su confianza y que, en el ejercicio de sus funciones, la aceptó; el interés económico de ambos ante una posible reclamación de devolución de honorarios, es el mismo. Amén del patrimonial en su caso. No reconocer tal legitimación, aparte del agravio comparativo creado, me originaría indefensión. Pero es que además, el acta de notoriedad ha sido, y si no lo ha sido tenía que haberlo sido, objeto de la calificación registral. No ya solamente por ser un requisito legal complementario de la escritura de herencia a los efectos inmatriculador; sino porque forma parte en este caso del título inmatriculador; pues contiene la definitiva descripción de la finca a los efectos de la inmatriculación pretendida: los defectos observados giran fundamentalmente alrededor de la descripción de la finca; y ésta se efectúa en el acta complementaria (...) Y las consecuencias calificatorias fueron, de un lado, que no se produjo inmatriculación en cuanto a la mitad indivisa que todavía no había accedido al Registro (al carecerse de antetítulo o acta complementaria en los términos reglamentarios); y de otro, la inscripción de transferencia respecto de la mitad indivisa que ya figuraba en el Registro y en favor de las otorgantes, desechando para la misma la descripción nueva de la finca («No se ha practicado la modificación de la descripción de la finca porque una finca registral no puede tener dos referencias catastrales.»), manteniendo por tanto la que la finca ya tenía en el Registro. Al pretenderse la inmatriculación respecto de la mitad indivisa que todavía no figuraba en el Registro, los requirentes del acta de notoriedad en el requerimiento, a efectos de describir la finca se encontraron y encontraban con las siguientes circunstancias: – La descripción nueva había sido previamente rechazada, (aunque lo fuera a los solos efectos de la práctica de la inscripción de transferencia de la mitad indivisa que ya estaba inmatriculada) y en calificación ya no recurrible. – La inscripción de transferencia (2.<sup>a</sup>) de la primera mitad indivisa se había efectuado con la descripción registral preexistente, que por razones de, permítaseme la expresión, tracto descriptivo había que respetar; cuando menos como punto de partida para una nueva descripción. – Y es que precisamente, por imperio del artículo 298 R.H., la descripción tenía que coincidir con la certificación catastral: lo que,

unido a lo anterior, determinaba la necesidad de adaptar la preexistente descripción registral a las modificaciones resultantes de la certificación catastral. Y así se hizo (...) Lo que quiero destacar es lo siguiente: el acta por mí autorizada, no es solamente la de notoriedad y complementaria de título inmatriculador prevista en el artículo 298 R.H.; en este caso concreto es documento público que contiene la descripción pretendida de la finca a los efectos inmatriculadores motivada por las ineludibles razones prácticas acabadas de exponer. Sin entrar en la parte que de retórica tendría la discusión de si tal complemento o rectificación de la descripción anterior de la escritura forma parte o no del título inmatriculador, reitero que el acta contiene la necesaria y definitiva descripción que es propia y de esencia del título inmatriculador. Lo que determina que el acta por mí autorizada ha sido objeto de la calificación registral y por dicha razón, además de por las anteriormente alegadas, mi legitimación a los presentes efectos de interposición de este recurso, debidamente justificada (...) La Registradora de la Propiedad en la calificación hace referencia a su nota de despacho de 21 de junio de 2013 («... Este defecto ya fue advertido en la nota de despacho expedida por este Registro el día 21 de junio de 2013.»). En la misma se lee: «No se ha practicado la modificación de la descripción de la finca porque una finca registral no puede tener dos referencias catastrales». En la calificación que se está recurriendo se dice «no existe total coincidencia entre el título inmatriculador y el Catastro, ya que según la escritura se trata de una sola finca mientras que catastralmente son dos fincas.» (...) La afirmación de que una finca no puede tener dos referencias catastrales supone una petición de principio y así enunciada puede producir indefensión. ¿Por qué una finca no puede tener dos referencias catastrales? Sería cierta si los términos finca registral y parcela catastral definieran la misma realidad física y jurídica. Pero no es así. Una finca es una parte de la superficie terrestre, definida por un polígono y sujeta a una misma y uniforme titularidad dominical: pertenece a una persona –física o jurídica– o a varias en comunidad, lo sea ésta por cuotas o sin atribución de cuotas (como sucede con los bienes gananciales). En el momento en que el régimen de titularidad de una superficie dada sea distinto en unas partes y en otras, no estamos ante una finca, sino ante tantas cuantas titularidades dominicales distintas existan. La finca registral, concepto legal, es la susceptible de abrir folio. Desde luego la anterior, y otras que como tales han sido reconocidas para aplicarles el mismo régimen de protección jurídica que el Registro de la Propiedad brinda. La parcela catastral (que, según el apartado 3 del artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro, ha de tener su propia referencia catastral), por definición (según el apartado 1 del propio artículo; prescindo por no venir al caso de las realidades recogidas en el párrafo 2 del mismo artículo) es una finca, en el sentido que se ha dicho en el anteúltimo párrafo anterior, cuya total extensión tiene la misma naturaleza y se encuentra en un solo término municipal. De aquí ya resulta que puedan existir –de hecho existen– fincas formadas por parcelas de distinta naturaleza, lo que determina que la multiplicidad de éstas origine también la multiplicidad de referencias catastrales para la única finca. Puede existir –de hecho existen– fincas formadas por parcelas que se encuentran en distinto término municipal, con el mismo efecto de multiplicidad de referencias, y con un régimen hipotecario bien conocido. Que también se produce para la finca con partes de diversa naturaleza. Desde otro punto de vista, piénsese en la aparición de múltiples referencias, al menos transitoriamente, cuando varias fincas colindantes se agrupan en una. Y en la realidad fáctica, bien extendida en territorios en los que hay grandes propiedades rústicas, de una finca registral que comprende un gran número de parcelas catastrales. Y es que la respectiva creación de fincas registrales y de parcelas catastrales, históricamente han respondido a distintos procedimientos, en los que aquí no es necesario ahondar por ser bien conocidos; que han provocado precisamente la falta de concordancia entre Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario; discordancia que se pretende que vaya desapareciendo, en la medida de lo posible, con nuevas normas que se van dictando. Pero no llevando la solución de las posibles discordancias hasta el último extremo. Piénsese, por ejemplo, en el supuesto de la finca registral que nos ocupa: la finca, (que accedió al Registro en virtud de un título del año 1994, y con una referencia catastral que es relativa a una parcela de

medida sensiblemente inferior, y cuyos linderos no coinciden exactamente con la registral, porque ésta está formada además por otra parcela), ha mantenido en la inscripción 2.<sup>a</sup>, de transferencia, la misma descripción que tenía por la 1.<sup>a</sup>, no obstante las certificaciones catastrales –y las modificaciones que de las mismas resultan– aportadas en el título formal originador de dicha 2.<sup>a</sup> inscripción». Alega igualmente la registradora que «... no existe total coincidencia entre el título inmatriculador y el Catastro...». «Ante esta afirmación lo que cabe afirmar es que no hay coincidencia, no ya entre la documentación presentada y el Catastro, sino entre el Registro y el Catastro: la finca ya está inmatriculada y con unos 55 metros cuadrados, y cita el Registro como referencia catastral la 708, que solamente predica 27 metros cuadrados. Y es que como bien explica la escritura y el acta, y se señala en la calificación registral «se trata de una sola finca mientras que catastralmente son dos fincas». La falta de conformidad entre el Registro y el Catastro es la que el título inmatriculador y su acta complementaria salvan, cuando destacan que se debe precisamente a que el Registro actualmente no está recogiendo una de las dos parcelas catastrales que conforman la finca registral. En definitiva, no es que la descripción efectuada en el título y su acta no sea conforme con el Catastro. Lo es. El Registro actualmente no lo es, y es lo que con el título y acta presentados se salva al servir como medio para que al mismo acceda la referencia catastral cuya omisión registral estaba creando la disconformidad. Lo que sí recoge la registradora acertadamente en el Hecho 4 que «... al acta de notoriedad, si bien por error, el Notario autorizante de ésta señala que es el número 24013000014250...». Es cierto el error cometido en el acta autorizada por este Notario. También se ha cometido error a continuación al decir «... en realidad, y tal y como consta en la escritura de herencia citada como título de las requirentes que tengo a la vista, dicha finca registral se encuentra formada por las dos siguientes parcelas catastrales, cuyas certificaciones descriptivas y gráficas tengo a la vista e incorporo: 3610707TN7430N0001ED y 3610708TN7430N0001SD, la primera de ellas de una superficie de 27 metros cuadrados y lindante por la derecha con la otra; y ésta última de otros 27 metros cuadrados (lo que arroja la superficie de la registral) y lindante por la derecha con la calle (...), tal y como linda la registral.». El error, fácilmente detectable, consistió en atribuir a la referencia catastral 707 lo que es característico de la 708; y a la inversa, a la 708 lo que caracteriza a la 707. Y lo que caracteriza a esta parcela 707, (obsérvense las gráficas catastrales de las certificaciones, la medida de una y otra parcela, su situación respectiva, la relativa entre ellas) de 27 metros cuadrados (que es lo que le falta a la parcela de la referencia 708, de otros 27 metros cuadrados, para alcanzar los 54 metros que indica el acta, que son los mismos «unos 55 metros cuadrados» que indica la primitiva descripción de la escritura, que ya anteriormente indicaba el Registro por su inscripción la de inmatriculación de una mitad indivisa del dominio, y que con la argumentación contenida en la nota de despacho de 21 de junio de 2013 fueron recogidos en la inscripción 2.<sup>a</sup> de transferencia del mismo), es su absoluta singularidad de lindar al frente con (...), hoy calle, (...), y por la derecha con la calle (...). La finca registral, según el Registro y la escritura «... de una extensión superficial de unos 55 metros cuadrados, que tornando como frente (...) de situación, linda: frente, dicha (...), derecha entrando, calle de...» tiene como referencia catastral la de una parcela catastral (la 708), que (véase su certificación) encontrándose en CL (...), mide 27 metros cuadrados, y linda por la derecha con la 707, de M. A. S. B. La referencia 708 que figura en el Registro es absolutamente insuficiente por sí sola para explicar los «unos 55 metros cuadrados de cabida de la finca registral, o cómo puede la misma por el lindero de la derecha llegar hasta la calle de (...). Le falta al Registro de la Propiedad la referencia catastral de una o varias parcelas catastrales cuya medida sea o dé el total de unos 27 ó 28 ó 29 metros cuadrados, y que por la derecha consigan llegar hasta la calle de La (...). Y en el pueblo de Otero de las Dueñas existe una única porción de su superficie que cumpla simultáneamente con los requisitos, de tener una cabida del orden indicado, lindar al frente (...) –hoy calle– de (...), y por la derecha con la calle de (...): la de referencia catastral 3610707TN7430N0001ED. Justificado ha quedado que al Registro le falta la referencia catastral 3610707TN7430N0001ED que el título y el acta le aportan. El defecto

de falta de total coincidencia entre el título y el acta con la certificación catastral que la registradora alega, ¿se deberá a que las certificaciones aportadas y necesarias para dar explicación a la descripción de la finca son dos, mientras que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario habla de certificación catastral en singular? Las normas no han de ser interpretadas solamente con arreglo a su tenor literal. O no solamente. El artículo tercero del Código Civil, no habla del mismo; y sí nos habla de su contexto; y de su espíritu y finalidad. La interpretación sistemática del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, con la del artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro y con la de los correspondientes de la Ley Hipotecaria, nos dice qué fincas registrales enclavadas en distintos términos municipales, al tener varias referencias catastrales por estar formadas por varias parcelas de tal carácter, se inmatricularán con aportación de todas las correspondientes certificaciones y con la descripción que los interesados hayan hecho a la vista de la consideración racional y conjunta de todas ellas. La aplicación conjunta de los apartados 1 y 3 del artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro y del apartado segundo del artículo 8 de la Ley Hipotecaria determina que los predios no colindantes de todas explotación agrícola que forme una unidad orgánica, se inmatricularán como una única finca registral con varias referencias catastrales. Creo que no es preciso seguir poniendo ejemplos (finca con porción rústica y con otra urbana, etc.); la consecuencia importante es que no se puede pretender que la certificación catastral totalmente coincidente con la descripción que de una finca de estas características contenga el título que pretenda su inmatriculación sea una o única. Pues por definición y esencia no puede serlo. Y es que el espíritu y finalidad del artículo 298 del Reglamento Hipotecario no está en la unicidad o singularidad de la certificación. Ni mucho menos. No tendría sentido. Está en conseguir en las inmatriculaciones de finca «... la mayor coordinación entre el Registro y el Catastro...» como bien exponen las Resoluciones de 4 de octubre de 2004 y 13 de julio de 2010 citadas en el escrito de calificación; como bien dice la registradora «La finalidad de la norma es clara, y conforme a ella... se pretende que no existan inexactitudes o discordancias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro en las nuevas fincas que accedan al Registro». La concordancia entre la descripción del título y el Catastro no se produce porque aquella se adapte a una determinada certificación singular, sino al contenido del Catastro; que puede venir reflejado, como ha quedado expuesto, en una, o en varias certificaciones distintas lo cual es irrelevante para la consecución de la finalidad perseguida. Aun cuando entiendo que las cuestiones que la calificación registral plantea han quedado suficientemente resueltas con lo expuesto, voy a hacer referencia a alguna cuestión concreta citada por la registradora. 1. «Dado que se rectifica la descripción de la finca en el sentido de especificar la superficie construida, que no aparecía en el Registro... ya que sería como si inmatriculáramos la construcción». No entiendo qué se quiere decir con la segunda parte que se ha transcrito. La edificación ya consta en el Registro, y si se quiere entenderlo así, incluso con mayor superficie que la consta en el Catastro. El título inmatriculador (descripción nueva) efectuó una descripción más amplia que la previa registral de la construcción existente. Fue calificado negativamente en su día. Y por tal razón los interesados, en el acta complementaria, han prescindido de esa nueva o mayor descripción. Rechazada la llamada descripción nueva para la práctica de la inscripción de transferencia que en su día se produjo, el acta contiene la descripción previa de la edificación, precisamente la misma que ya figura en el Registro, con la debida adaptación al contenido del Catastro, del cual resulta que la superficie por planta de la casa es de 54 metros cuadrados. Por tanto: nadie ha solicitado que se rectifique la descripción de la edificación; la descripción de la edificación tanto en el título como en el acta coincide plenamente con la que ya figura en el Registro de la Propiedad (unos 55 metros cuadrados por planta); y con el Catastro (27 metros cuadrados en cada una de las dos plantas de cada una de las dos parcelas catastrales; coincidente con las expresiones del título y del acta «Casa, compuesta de planta baja y alta... según reciente medición y catastro de cincuenta y cuatro metros cuadrados...»). En consecuencia, no se entiende qué se quiere decir con la frase «ya que sería como si inmatriculásemos ahora la construcción». En términos de construcción, escritura y acta coinciden con los



pronunciamientos registrases preexistentes (“unos cincuenta y cinco”) y con el Catastro.» Tampoco se comparte la apreciación de la registradora cuando afirma: «“cambiando la superficie del solar y sus linderos”. Acaba de explicarse que no se ha cambiado la superficie registral; se ha efectuado una absoluta determinación de la misma dentro de los límites previamente marcados por el contenido del Registro; con el apoyo del contenido del Catastro. Respecto de los linderos se ha producido también respetando la previa descripción registral, con las acomodaciones obligadas al contenido del Catastro: el mismo indica que la finca por la izquierda ya no linda con E. S., sino con la parcela del número que dice el acta de J. B. S.; también indica que por el fondo ya no linda con A. S. B., sino con la parcela del número especificado en el acta de J. B. S. (quien casualmente ha sido testigo en el acta de notoriedad, siendo propietario según el Catastro de las parcelas colindantes por la izquierda y fondo). En definitiva: la concordancia entre el Registro de la realidad extrarregistral y catastral queda salvada precisamente por la aportación de la referencia catastral 3610707TN7430N0001ED; coincidiendo plenamente la descripción efectuada en el documento rectificador por mí autorizado como las certificaciones catastrales aportadas». Por todo ello se solicita «que con revocación de la calificación de suspensión efectuada por la registradora se dictamine la práctica de la inscripción de dominio respecto de la mitad indivisa de finca que no se encuentra inmatriculada».

V

Mediante escrito con fecha de 26 de noviembre de 2013, la Registradora de la Propiedad emitió su informe en el que se ratifica en la nota de calificación y elevó el expediente a este centro directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.1, 18, 205, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria, y 51.1, 2, 3 y 4 y 298.1 de su Reglamento; 53 Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 3, 6, 18 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; y las Resoluciones de este centro directivo de 23 febrero 1999, 26 de junio de 2003, 4 de octubre de 2004, 20 de enero de 2006, 13 de julio de 2010, 23 de noviembre de 2011 y 11 de julio de 2013.

1. Debe decidirse en este recurso sobre la inmatriculación de una mitad indivisa de una finca urbana, cuya otra mitad ya consta inscrita a favor de la causante de la herencia, documentándose las operaciones particionales en el título parcialmente suspendido por alegar la registradora la falta de total coincidencia entre la descripción de la finca contenida en el mismo y el Catastro, dado que se le asignan a una finca registral dos referencias catastrales, implicando además todo ello una rectificación de la descripción que obra en el Registro de la Propiedad, al especificarse ahora la superficie construida de la edificación, cambiando igualmente la superficie y linderos.

2. Como cuestión previa ha de estimarse la legitimación del recurrente en cuanto Notario autorizante del acta complementaria a los efectos de acreditar la notoriedad de la previa titularidad de la causante respecto de la mitad indivisa de la finca cuya inmatriculación se solicita, puesto que en estos casos el título adquisitivo ha de integrarse necesariamente (a falta de acreditación de la previa titularidad del transmitente mediante documento público fehaciente), con acta de notoriedad, siendo precisamente la descripción de la finca resultante de la misma, coincidente y aclaratoria de la que figura en la escritura de aceptación de herencia, el hecho que motiva la calificación negativa de la registradora y ello con independencia de la legitimación que también asiste, conforme al artículo 325, letra b, de la Ley Hipotecaria, al Notario autorizante de la escritura que documenta la adquisición objeto de la inmatriculación.

3. La nota de calificación no puede ser mantenida, puesto que en función de la descripción que de la finca consta en el Registro, así como de la expresada por las herederas en el título y la que resulta de las dos certificaciones catastrales descriptivas y

gráficas incorporadas, tanto al acta de notoriedad como a la escritura de partición, se desprende una plena correspondencia descriptiva entre ambos recintos, (finca registral y parcelas catastrales), cuya constatación registral en tales circunstancias deviene obligada en los términos que resultan del artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, con la finalidad de coordinar la descripción existente en el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.

4. La registral 1.317 del Ayuntamiento de Carrocera se describe como una casa de planta baja y alta, con una superficie de «unos» 55 metros cuadrados, lindando al frente, por donde tiene su entrada, con la P. E.; por la derecha entrando, con la calle E. y fondo e izquierda con don J. B. S., causahabiente de los anteriores titulares que figuran en la descripción registral, (A. y E. S. B.), el cual por cierto comparece en el acta y presta su conformidad como titular colindante a las declaraciones y hechos expuestos por la requirente en representación de las herederas. Se le asigna según la inscripción primera la referencia catastral 3610708 (3610708TN430N0001SD). Pues bien, analizado el contenido de la certificación catastral descriptiva y grafica relativa a dicha referencia catastral, se aprecia con claridad como no se corresponde, al menos de forma plena, con la descripción obrante en el asiento registral, pues dicha parcela no se extiende hasta la calle E., lindero fijo que sirve para determinar de forma indubitada, junto con la P. E. a la que da su frente, la delimitación perimetral de la finca. En definitiva, la finca registral tal como se describe no se corresponde con la geometría de la parcela catastral asignada, siendo precisamente esta incoherencia, procedente de la inscripción primera de inmatriculación, (practicada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Administrativas, Fiscales y del Orden Social, que introdujo una serie de cautelas para garantizar la correspondencia descriptiva entre el Registro de la Propiedad y el Catastro), la que ahora se trata de solventar en base los documentos calificados negativamente por la registradora en este punto.

5. Ciertamente la descripción de la finca es algo imprecisa, si bien la superficie que consta en el asiento registral de forma aproximativa, «unos cincuenta y cinco metros cuadrados», ha de referirse no a la superficie construida entre las dos plantas, sino al área integrada en la delimitación perimetral resultante de los linderos que obran en la inscripción primera, que conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, números 1 a 4, de su Reglamento permiten conocer el objeto del derecho de propiedad. La propia registradora coincide en esta apreciación al expedir la nota simple informativa que se incorpora al acta de notoriedad complementaria al título público de adquisición, al manifestar que ocupa una «superficie de terreno» de cincuenta y cinco metros y que se trata de una casa de planta baja y alta con «vuelta» a la calle E.

6. Establecida la falta de correspondencia entre la descripción de la finca que consta en el Registro de la Propiedad y la que resulta de la parcela catastral que se corresponde con la referencia catastral asignada en la inscripción primera, se hace necesario abordar ahora la relación existente entre la descripción que de la finca se vierte tanto en el título adquisitivo como en el acta de notoriedad complementaria y las certificaciones descriptivas y gráficas que se incorporan en ambos documentos. A este respecto hay que decir que la concordancia es total, como bien explica el Notario autorizante en el acta de notoriedad complementaria, pues el recinto o espacio físico delimitado por la descripción literaria de la finca, (fácilmente identificable por sus linderos fijos), se corresponde inequívocamente con la delimitación perimetral de las parcelas catastrales 3610707TN430N0001ED y 3610708TN430N0001SD, ambas colindantes, cada una con una superficie de suelo de veintisiete metros cuadrados y una superficie construida entre planta baja y alta de cincuenta y cuatro metros cuadrados, figurando como alta de dichas construcciones el año 1956. Sumando ambas superficies resulta, tal como se declara por los herederos en el título cuya inscripción se suspende, una cabida total de cincuenta y cuatro metros cuadrados de suelo y ciento ocho metros cuadrados de edificación, que se desarrolla en dos plantas.

7. En consecuencia ha de revocarse la nota de calificación, puesto que existe plena correspondencia entre la descripción de la finca obrante tanto en el título adquisitivo

como en el acta de notoriedad complementaria, entre sí y respecto de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que han de incorporarse por imperativo del artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por otro lado, a la vista de las anteriores consideraciones, también ha quedado acreditado que con la incorporación al folio registral de la referida descripción no se está llevando a efecto una rectificación que implique una alteración de la delimitación perimetral de la finca o del volumen edificado, que ponga en duda su identidad tal como se describe la misma en la inscripción primera, (de hecho permanecen los mismos linderos y sólo hay un cambio en la titularidad de dos de las fincas colindantes en favor del señor B. S.). Solo se persigue solventar las imprecisiones existentes en cuanto a la superficie de la finca, especificar los metros edificados en cada una de las dos plantas que ya se reflejan en el asiento registral, (no hay tampoco inmatriculación de la construcción), y finalmente poner fin a la incoherencia que supone asignar una referencia catastral indebidamente contrastada y que dirige a una parcela catastral con una descripción y geometría incompatibles con los linderos fijos de la finca registral, (vuelta a la calle E.), con la finalidad de conseguir una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, en aras de una mayor eficiencia en la prestación del servicio público de ambas Instituciones.

Además, figurando ya inmatriculada una mitad indivisa de la finca ha de respetarse en principio la descripción obrante en el folio registral, lo cual no es óbice para complementar aquellas imprecisiones que pudieran existir, sobre todo si se tiene en cuenta la fecha de la inmatriculación. Por otro lado la especificación o concreción de los metros construidos entre las dos plantas (hecho que ya refleja el asiento registral), no hace sino seguir el criterio de la Resolución de 11 de junio de 2013, «el concepto de finca ha dejado de ser exclusivamente perimetral en nuestra legislación del suelo (cfr. artículo 17.1.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Resolución de este centro directivo de 5 de abril de 2002). Pero nuestro ordenamiento jurídico exige que cualquiera que sea su configuración (finca perimetral, vuelo, subsuelo, edificación) coincidan en el momento de la inmatriculación Catastro y Registro de la Propiedad. No cabe a este respecto disociar la finca perimetral de la obra nueva existente, pues catastralmente configuran una sola finca, y como tal, con descripción totalmente coincidente, debe ser inmatriculada en el Registro», si bien en este caso más que de inmatriculación se trata de incorporar una determinación descriptiva complementaria en los términos que resultan de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas.

8. Finalmente, también adolece de fundamentación la aseveración vertida en la nota de calificación, cuando aprecia falta de coincidencia entre la descripción de la finca y el Catastro por el mero hecho de que en el Registro de la Propiedad conste solo una referencia catastral y ahora se diga en el título que se corresponde con dos referencias, una de ellas la previamente asignada y que como se ha visto se identifica con una parcela catastral que se extiende solo sobre parte de la superficie inscrita. Afirmación que luego es matizada por la registradora en su informe, admitiendo la posibilidad de asignar varias referencias catastrales a una finca registral en los casos que se comprendan bienes de distinta naturaleza o intersecten diferentes términos municipales. Sin embargo lo cierto es que no hay restricción en este sentido en ninguna norma y de hecho es bastante común el supuesto aquí planteado y no solo en el caso de fincas discontinuas o en aquellos otros que cita la registradora en su informe.

El artículo 6 número 1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario define la parcela catastral en los siguientes términos: «A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble», añadiéndose en el siguiente número 3, «A cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro». Es decir, la referencia

catastral es un identificador único y exclusivo que posibilita la identificación gráfica de cada parcela sobre la cartografía catastral y lleva asociada una información alfanumérica y gráfica que es representada mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Por su parte la finca registral es definida en el artículo 17. 1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo como «la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral», (queda de este modo superado el tradicional concepto perimetral de finca registral: unidad de suelo o edificación), requiriendo a tal fin el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, (complementado por el artículo 51, números 1 a 4 de su Reglamento), que se exprese «la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción... y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título... pudiendo completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas», añadiendo el artículo 8 que «cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo», que actúa como identificador registral de la finca.

Se trata pues en ambos casos, (finca registral y parcela catastral), de definir con la mayor precisión posible cada uno de dichos recintos, ya sea como porción de suelo y/o unidad edificatoria, en cuanto que constituyen la unidad básica sobre la que cada Institución, Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario, despliegan los efectos que le son propios. Pero ello no implica que finca y parcela, que pueden tener procesos configurativos diferentes, hayan de operar en todo caso de forma independiente y autónoma. La tendencia actual es precisamente la contraria. Se trata de implementar procesos efectivos de coordinación descriptiva entre ambas Instituciones. En este sentido puede citarse el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre sobre Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que establece «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Previsión que se completa por el artículo 298.1.2.º del Reglamento Hipotecario, «en ambos casos, (título fehaciente previo o acta de notoriedad), el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente». Se persigue que ya desde la primera inscripción de la finca exista una plena correspondencia descriptiva entre finca registral y parcela catastral.

La misma finalidad se pretende con la modificación llevada a efecto por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, al exigir en su número 1 que los documentos públicos inscribibles incorporen certificación catastral descriptiva y gráfica, «la certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles», adicionándose en el número 3 que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos». Estas previsiones han de completarse con lo que se dispone sobre la constancia documental y registral de la referencia catastral, en los artículos 38 a 49 de la misma norma.

Puede concluirse de la normativa analizada que tanto la finca registral como la parcela catastral son recintos delimitados por unos linderos, que permiten su identificación gráfica y representación sobre el territorio, lo que va a permitir desarrollar el necesario proceso de coordinación entre ambas realidades descriptivas, que requiere llevar a efecto un análisis comparativo para establecer en su caso la correspondencia entre ambas porciones de suelo y/o unidades edificatorias, tarea que ha de ser acometida por el registrador de la Propiedad en el ámbito del procedimiento registral, tal como resulta de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Y precisamente ha sido esta actividad la que no se ha desplegado en el caso objeto de este recurso, pues no basta con afirmar que no existe total coincidencia entre la finca registral y el Catastro por el hecho de que se identifique gráficamente la finca en el título presentado mediante dos referencias catastrales, pues, como se deduce del artículo 3.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, «la referencia catastral es un identificador único y exclusivo que posibilita la identificación gráfica de cada parcela sobre la cartografía catastral y lleva asociada una información alfanumérica y gráfica que es representada mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica». Es decir, se trata de un identificador que redirige a la cartografía catastral y que va a permitir localizar y representar el recinto que conforma la parcela catastral, así como conocer sus metadatos y geometría para en base a ello decidir sobre la correspondencia con el recinto que delimita y define la descripción registral de la finca y en su caso establecer los adecuados y necesarios procesos de coordinación.

De haberse realizado este análisis comparativo se habría concluido en la identidad y plena correspondencia entre la finca registral, tal como se describe en la inscripción primera y las dos parcelas catastrales con las que se identifica la misma en el título cuya inmatriculación se solicita. En este caso la realidad física sobre la que se proyectan los efectos jurídicos derivados de su inscripción en el Registro de la Propiedad es plenamente coincidente con los datos descriptivos incorporados al Catastro Inmobiliario, estando gráficamente representada, dado su estado de coordinación, a través de las dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas al título, circunstancia que habrá de consignarse igualmente por nota al margen del asiento practicado, conforme al artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria.

Lo que importa pues, a efectos del proceso de coordinación entre Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, es determinar en cada caso la correspondencia existente entre las fincas y parcelas afectadas, partiendo del análisis y comparación de los recintos, (porciones de suelo y/o unidades edificatorias), derivados de su respectiva delimitación perimetral, tanto alfanumérica como de ser posible gráfica. Ello conlleva que no pueda limitarse la correspondencia en los términos de singularidad que resultan de la nota de calificación, pues no serán infrecuentes los supuestos en los que una finca registral esté integrada por varias parcelas catastrales o viceversa, situación que ya ha sido reconocida por este centro directivo en Resoluciones de 26 de junio de 2003 y 20 de enero de 2006, ya que «no se vulnera el principio de unidad de finca recogido en artículo 8 de la Ley Hipotecaria si de las certificaciones catastrales aportadas se ve con claridad que se trata de la misma finca», tal cual se ha motivado acontece en el supuesto objeto del presente recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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, 13 de febrero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.