

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5429 *Resolución de 27 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Callosa d'en Sarrià, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada para hacer constar la referencia catastral.*

En el recurso interpuesto por don B. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, doña Ana María Núñez-Lagos Degano, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada para hacer constar la referencia catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada se solicitó la constancia registral de la referencia catastral de la finca registral número 24.890 del término de l'Alfàs del Pi y la modificación de su situación, señalando calle y número «en lugar de los que figuran actualmente en sus datos».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià Referencia: 3257. Fecha de entrada: 13/12/2016. Presentación: Asiento 46 diario 122 Instancia privada para hacer constar la referencia catastral En relación al título de referencia, previa la calificación del mismo, se acuerda la suspensión de su inscripción, por el defecto subsanable de la no concordancia entre los datos de situación y denominación de la finca catastral y los que constan en el Registro de la Propiedad. Esta calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I.—El pasado día 13/12/2016, se presenta el documento de referencia por el que don B. C., en nombre y representación de la mercantil Britalian, S.L., solicita la constancia de la Referencia Catastral sobre la finca registral 24890 de Alfaz del Pi. II.—En el día de la fecha el título presentado ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes fundamentos de Derecho. Fundamentos de Derecho: 1.—Según el artículo 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. 2.—Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en sus artículos: —Artículo 45. 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: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.—Artículo 48. Constancia registral de la referencia

catastral. 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 y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 63, 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. En caso de inscripción de actos de naturaleza urbanística, el registrador remitirá a la Dirección General del Catastro copia del plano el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al registrador, en el plazo de cinco días, las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate. Las discrepancias en la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción.—Artículo 49. Constatación de la referencia catastral. 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. La calificación registral podrá (...) Callosa d'en Sarrià, catorce de diciembre del año dos mil dieciséis. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. C. interpuso recurso el día 9 de febrero de 2017 mediante escrito en el que alega en lo siguiente: «Hechos: Britalian, S.L., con CIF (...) a la que represento, adquirió con fecha 16-05-2013 el local comercial descrito en la finca 24890 antes citada. Y que como verse en la copia de la nota simple registral (...), no tenía asignada «referencia catastral», ni tampoco había «coordinación con Catastro», como también se menciona. Así pues, y en ánimo de describir y detallar fielmente la finca citada, iniciamos expediente de solicitud de número de referencia catastral ante la Gerencia Territorial del Catastro –Delegación de Alicante, a la que también le solicitamos la actualización del domicilio donde está situado el inmueble, según los datos municipales. Después de muchos trámites, se nos comunicó afirmativamente a nuestras peticiones en el expediente (...) de fecha 12-08-2016. Posteriormente, una vez cumplida la normativa al efecto del Catastro Inmobiliario, nos dispusimos a comunicar estos datos al Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, iniciando una instancia con fecha 13-12-2016, con el único fin de completar y detallar más si cabe la descripción de la finca registral que nos ocupa, para adecuarla lo más fielmente a la realidad. Fundamentos de Derecho: Con el único objetivo de ayudar en completar la descripción registral de la finca 24890 sin ningún ánimo de soliviantar ni ofender al trabajo realizado por la Registradora de la Propiedad y su equipo. Britalian, S.L., para elevar el presente recurso, cree haber la seguido los preceptos de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, en sus artículos 198 y 199, y del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su artículo 3, apartado 1, y en su artículo 10, apartado 2; todo ello tras la reforma contenida en la Ley 13/2015 de 24 de junio. Solicito: La revisión de la calificación del Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià y la admisión e inclusión del dato de la referencia catastral n.º 5536304YH5753N0291WG, y del domicilio actual si procede. Estimamos que, en base a la última normativa existente (de

junio de 2015) que creemos fomenta la colaboración entre el Catastro Inmobiliario y los Registros de la Propiedad, y la documentación que hemos adjuntado al expediente de esta instancia, se puede comprobar perfectamente que los datos que hemos aportado representan fielmente la realidad de la descripción actual de la finca objeto de este recurso».

IV

La registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 51 y 437 del Reglamento Hipotecario; 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 2009, 16 de mayo de 2012, 4 de diciembre de 2013 y 5 de febrero, 6 de mayo, 22 de julio y 22 de noviembre de 2016.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la constancia registral de la referencia catastral de una finca, solicitada como operación específica mediante instancia privada, así como la rectificación de la calle y número en que se sitúa la finca, oponiendo la registradora la no concordancia entre los datos de situación y denominación de la finca catastral y los que constan en el Registro de la Propiedad.

2. En cuanto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria.

Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo).

En el caso de este expediente la solicitud presentada solamente se refiere a la constancia de la referencia catastral y no a la representación gráfica del inmueble, invocándose equivocadamente por el recurrente en el escrito de recurso los artículos 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Pero es que, además, nos encontramos ante un local situado en un edificio en régimen de propiedad horizontal. De la documentación que obra en el expediente no resulta más que la representación gráfica catastral de la totalidad del solar en el que se ubica el edificio dividido horizontalmente al que pertenece. Se trata ésta de la única representación que figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña a la solicitud. Por tanto, no hay ninguna posibilidad de inscripción de representación gráfica de la finca registral, toda vez que no se aporta tal representación, sin que en ningún caso pueda confundirse, como hace el recurrente, la inscripción de la representación gráfica con la constancia registral de la referencia catastral.

Por otra parte, como ya se afirmó en la Resolución de esta Dirección General de 22 de julio de 2016, aunque se hubiese aportado la representación gráfica del elemento independiente en cuestión, conforme a los citados artículos 9.b) y 199 Ley Hipotecaria no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado. Dicha inscripción de representación gráfica de los elementos individuales del régimen de propiedad horizontal solo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el artículo 202 de la Ley Hipotecaria «in fine». Para tales casos, como señala la Resolución-Circular de 3 de

noviembre de 2015, «podrá hacerse constar en el folio real de cada elemento de un régimen de propiedad horizontal su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro del edificio. Para ello el registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento, y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo a que se refiere el apartado tercero de dicha resolución-circular, y cuyo Código seguro de verificación (CSV) se hará constar en el folio real».

En esta línea el artículo 201 de la Ley Hipotecaria al regular el procedimiento para la inscripción de rectificaciones descriptivas, excluye expresamente de su ámbito las relativas a edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal, exigiendo para tales casos, la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

No procede, en definitiva, tramitar ninguno de los procedimientos previstos para la inscripción de la representación gráfica de un elemento individual de un edificio en régimen de propiedad horizontal y su consecuente rectificación descriptiva.

3. Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y la certificación catastral aportada en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario: «se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

En el presente caso consta en el Registro que el local se encuentra «actualmente señalado con el número trece de la calle (...)». En el Catastro consta como localización del inmueble «CL (...) 15 (...)». Asimismo se aportó con la documentación presentada certificado municipal del que resulta que el inmueble con referencia catastral 5536304YH5753N0291WG que constaba situado en «CL (...) 9 (...)» actualmente se corresponde con «Carrer (...) n.º 15».

Tal y como señala la registradora en su calificación, no puede apreciarse con dicha documentación la correspondencia del inmueble según consta en Catastro con la finca registral, considerando que la descripción registral expresa con precisión la situación (número 13 de cierta calle), sin que se hayan aportado documentos que se refieran a ésta y que permitan su rectificación. El cambio de nombre y número de la calle, no son datos que puedan modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (cfr. artículos 201.2 de la Ley Hipotecaria y 437 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de esta Dirección General de 16 de mayo de 2012 y 5 de febrero de 2016).

Como afirmó esta Dirección General en Resolución de 4 de diciembre de 2013, aunque el recurrente haya realizado todos los trámites precisos para la subsanación o rectificación de los datos catastrales de su finca, estos datos limitan sus efectos a la definición e incorporación de los inmuebles 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 referencia catastral sino de conformidad, exclusivamente, con los procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria.

En el caso de este expediente el defecto será fácilmente subsanable aportando certificado de la autoridad administrativa competente que se refiera a la situación de la finca registral según consta en el Registro, de modo que permita su identificación y así proceder a la constancia de la referencia catastral y rectificación pretendida.

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

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

Madrid, 27 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.