

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16477 *Resolución de 19 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación expedida por la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se deniega la constancia registral de algunas de las referencias catastrales que se afirma corresponden a dos fincas registrales.*

En el recurso interpuesto por don A. M. L., en nombre y representación de la mercantil «Consfri, S.A.», contra la nota de calificación expedida por la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, por la que se deniega la constancia registral de algunas de las referencias catastrales que se afirma corresponden a dos fincas registrales.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don A. M. L., en representación de la mercantil «Consfri, S.A.», se solicitó la constancia registral de las referencias catastrales que se afirma se corresponden con las fincas registrales 644 y 863, ambas del término de Tielmes.

II

Presentada el día 19 de junio de 2018 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho

Primero.

Que con fecha 19 de junio de 2018, se presenta en este Registro de la Propiedad instancia de Don A. M. L. en nombre y representación de Consfri S.A., en la que se hace constar que en su día y en relación al despacho de la escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don Gregorio Javier Sierra Martínez con fecha 22 de abril de 2016 y bajo el número 1316 de protocolo de dicho año, no se hicieron constar todas las referencias catastrales que la mencionada escritura asignaba a cada finca, en concreto este escrito se refiere a dos fincas registrales en concreto, ambas del término municipal de Tielmes:

– La finca registral 644: en la mencionada escritura pública de compraventa se le asignaban cinco referencias catastrales y parte de otra; en este Registro consta asignada solo una de esas referencias, la número 28146A005000010000SG (polígono 5, parcela 1).

– La finca registral 863: en la mencionada escritura pública de compraventa se le asignaban cinco referencias catastrales y parte de dos más; en este Registro consta asignada solo tres de esas referencias, las número 28146A003000070000SH, 28146A003000040000SS y 28146A003000050000SZ (polígono 3, parcelas 7, 4 y 5).

Segundo.

El presentante solicita la rectificación por vía de los artículos 30, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria y concordantes del título VII de la mencionada Ley, porque entiende que se trata de un error material cometido por la Registradora de la Propiedad que firmó los asientos de la compraventa. No obstante, y del análisis de cada caso no puede deducirse que exista tal tipo de error.

Tercero.

Analizando cada supuesto:

– Finca registral 644 (con una cabida en Registro de 1.801.320 metros cuadrados): la escritura pública de compraventa le asigna cinco referencias catastrales:

1. 28146A005000010000SG: se trata de la referencia catastral que tiene asignada la finca en el Registro, una superficie según catastro de 1.598.819 metros cuadrados, coincidente con el polígono 5, parcela 1 y que consta en Catastro a nombre de Trome S.A.

2. 28146A005090030000SO: se trata según Catastro de polígono 5, parcela 9003, una vía de comunicación de dominio público, con una superficie de 3033 metros. Por tanto no puede atribuirse esta referencia catastral a la finca 644.

3. 28146A005090020000SM: se trata según Catastro de polígono 5, parcela 9002, otra vía de comunicación de dominio público, con una superficie de 5275 metros. Por tanto no puede atribuirse esta referencia catastral a la finca 644.

4. 28146A005000140000SD: se trata del polígono 5, parcela 14, con una superficie de 496 metros cuadrados, consta catastrada a nombre de otros titulares.

5. 28035A024002850000FX: en Catastro se identifica como la parcela 285 del polígono 24 del término municipal de Carabaña. Por tanto, no puede atribuirse esta referencia a la finca 644 que se describe como dehesa en el término municipal de Tielmes. Además de constar a favor de otra persona la titularidad catastral.

6. Parte de la 28146A005000170000SJ: se trata de la parcela 17 del polígono 5, con una superficie de 19832 metros, catastrada a nombre de personas distintas.

– Finca registral 863 (con una cabida en Registro de 338.120 metros cuadrados): la escritura pública de compraventa le asigna cinco referencias catastrales y parte de otras dos más:

1. 28146A003000070000SH, 28146A003000040000SS y 28146A003000050000SZ, es decir, polígono 3, parcelas 7, 4 y 5 son las que tiene asignadas según este Registro. De cabida 137.733 metros, 93.285 metros y 8544 metros, respectivamente.

2. 28146A003000190000ST y parte de la 28146A003000030000SE: polígono 3, parcela 19, y polígono 3 parte de la parcela 3, respectivamente a nombre de los herederos de Eloy Donoso Redondo. En relación a estas parcelas hay que tener en cuenta que ya se tramitó un expediente en este Registro, incoado por el ahora recurrente y por tanto con pleno conocimiento de la situación, en que se puso de manifiesto que realizadas las notificaciones se presenta una alegación relativa a los herederos del titular de la finca registral 2149 del mismo término municipal, que presenta oposición a la inclusión de las parcelas catastrales 3 y 19, alegando que esas parcelas catastrales en su totalidad (incluida la porción de la 3 que se pretende georreferenciar como parte de la finca registral 863) se corresponden con la finca 2149. En este Registro la finca registral 2149 consta inscrita en pleno dominio a favor de E. D. R., con una cabida (169.060 metros) que difiere en menos de un 10% de la que resulta de sumar la cabida de las dos parcelas catastrales 3 y 19 (160.185 metros), el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que: A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los

siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del 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. Por lo que esto, unido, a que se trata del mismo paraje y ubicación y que la titularidad en Catastro también se atribuye al señor Donoso Redondo, fundamentan las dudas de esta registradora de que las parcelas 3 y 19 del polígono 3 deben incluirse en la georreferenciación de la finca registral 863, ya que bien podrían ser constitutivas de la finca registral 2149 como se alega.

3. 28146A003000060000SU: polígono 3, parcela 6, consta catastrada a nombre de otros titulares.

4. Parte de la 28146A003000080000SW: polígono 3, parcela 8, consta catastrada a nombre de otros titulares.

Fundamentos jurídicos

Primero.

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria. La Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros y la Propiedad. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la DGRN, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

La constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, circunstancia que no puede predicarse de este caso, ya que existe duda fundada de que todas las referencias catastrales que el interesado quiere asignar a sus fincas registrales se correspondan con porciones de terreno que realmente sean de su propiedad, coincidentes con el terreno ocupado por las dos fincas registrales en cuestión.

Si bien, la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria), cosa que como se ha puesto de manifiesto en este caso ya se ha intentado respecto de algunas parcelas catastrales y resultó denegada. Sin embargo, también debe tenerse en cuenta que debe existir un control en la asignación de referencias catastrales, máxime cuando no se cumplen como en este caso los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la ley del catastro, ni las catastrales constan a nombre del titular registral.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

1.º Suspender la inscripción solicitada en relación a las fincas registrales y por los motivos indicados.

2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

4.º No se ha tomado anotación de suspensión, por no haberse solicitado expresamente.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Arganda del Rey a 4 de julio de 2018.–La registradora de la Propiedad, Camino Magán Ayuso.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. L. en nombre y representación de la mercantil «Consfri, S.A.», interpuso recurso el día 25 de julio de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.

Que el día 19/06/2018 se presentó solicitud ante el Registro de Arganda del Rey n.º 1 para hacer constar en el Registro las referencias catastrales correctas y exactas que se le asignaron en su día las fincas registrales 644 y 863, ambas de Tielmes.

En su día se presentó a inscripción la escritura con numero de protocolo 1316 de don Gregorio Javier Sierra Martínez, en la que constaban una serie de referencias catastrales asignadas a las citadas fincas registrales. Aquellas inscripciones se realizaron sin calificar defecto alguno y, sin embargo, no se le asignaron a las fincas la totalidad de las referencias catastrales reconocidas en la escritura, sino sólo algunas de ellas, repetimos que sin dar explicación ni motivación alguna de tal proceder.

Entendemos que no se hicieron constar la totalidad de las referencias catastrales asignadas a cada una de las dos fincas por error, razón por la que se presentó la solicitud que ahora nos ocupa, en caso contrario, se nos estaría dejando en indefensión al incluirse en nuestra descripción de las fincas unas parcelas catastrales y no otras, de forma arbitraria, lo que no sólo podría causarnos problemas en el futuro, sino que de hecho ya nos los está causando, por haber el Registro procedido de esa manera anómala.

Segundo.

Que en la nota de calificación que ahora se recurre, se expresa que no se observa error alguno en la inscripción hecha en su día. ¿Cómo es posible? En la escritura que se presentó a inscripción constaban una serie de referencias catastrales, de manera que el Juzgado Mercantil, que es quien ordenó la venta que causó la inscripción, cumplió con la obligación legal de especificar la correspondencia Catastro–Registro. Ahora bien, la registradora que inscribió el título sólo hizo constar algunas de aquellas referencias catastrales y no todas, sin mediar explicación alguna, de forma que ésta parte hubiese podido recurrir una calificación negativa o inscripción parcial. Entendemos que son de aplicación sin lugar a dudas los artículos 30, 39 y 40 LH y concordantes del artículo VII.

Tercero.

En la calificación que ahora se recurre, la registradora, a pesar de constatar que en el título que se presentó a inscripción figuraban una serie de referencias catastrales de las que sólo se inscribieron algunas de ellas, dice que no observa error alguno, para acto seguido entrar a hacer valoraciones sobre lo que ella entiende que la anterior registradora debió pensar cuando inscribió unas referencias y no otras.

No obstante, la solicitud que se ha presentado para la subsanación de errores no se hace para que la registradora venga ahora a completar una calificación que no se dio en su día, sino para que subsane unos errores que evidentemente se produjeron, pues al darse la inscripción de las fincas sin calificación negativa, debieron hacerse constar las referencias catastrales que señalaba el título y no las que, dicho sea con el máximo respeto, le dé la gana a la registradora, sin motivación alguna.

La constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción (art 9 LH). Nuestro título se inscribió sin mención especial alguna (no hubo calificaciones negativas, ni inscripción parcial, etc.) por lo tanto, se deben hacer constar en el registro la totalidad de las referencias catastrales que figuraban en el título que se inscribió.

En todo caso, los argumentos que esgrime ahora la registradora como una posible razón para no incluir en la inscripción la totalidad de referencias catastrales que figuran en el título, entendemos que son extraordinariamente débiles.

En resumen, alega que las referencias catastrales son o bien pertenecientes a otros titulares catastrales, o bien vienen catastradas como vías de comunicación de dominio público.

Repetimos que no se debe si quiera entrar a valorar estos extremos, pues el momento de la calificación ya pasó, no obstante señalar que no se comparte nuevamente el criterio de la registradora.

Que la titularidad catastral no conste a favor del titular registral no tiene ninguna relevancia a los efectos aquí discutidos. La Ley expresa claramente que la constancia de las referencias catastrales nada tiene que ver con la georreferenciación, así mismo lo ha señalado ya reiteradamente ésta Dirección General a la que tengo el honor de volver a dirigirme.

Como ejemplo de ello, por servirnos de base también para contestar al segundo supuesto que alega la registradora (supuesta invasión de dominio público) hacemos referencia a la Resolución de 7 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sant Mateu, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público.

En la citada resolución para un caso de inmatriculación (que es mucho más relevante, ya que ahí si se da la georreferenciación) se pronunció la DGRN de la siguiente manera:

«Además del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma 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'.

Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

Cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público. En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada y que se procediese conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que señala a este respecto que 'si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y

gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación».

Así mismo, en la Resolución de 7 de noviembre 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 Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público, se pronunció la DGRN de la siguiente manera:

«Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que m estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorio asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación»

Y más adelante:

«Por tanto, lo procedente, tal y como ya se ha dicho anteriormente, hubiera sido actuar de conformidad con lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con el mismo fundamento que ya se contempla en determinadas leyes especiales a las que se ha hecho referencia anteriormente, y notificar tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de qué, por dicha entidad, se remitiese el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Como resulta del precepto transcrito, esta notificación debe practicarse como una fase más dentro de la calificación que debe efectuar el registrador, previa al acuerdo de inscripción, suspensión o denegación, a fin de que, una vez haya transcurrido el plazo de un mes regulado por la norma, y a la vista de la respuesta –o ausencia de las mismas– de la entidad u órgano competente, pueda formularse el registrador un mejor juicio acerca de la eventual invasión del dominio público».

Entendemos que el hecho de que en el Catastro figure un camino como vía de dominio público, sin que tal referencia conste registrada, no es suficiente para denegar la inscripción de la referencia según dispone el artículo 9.a LH, sino que, en todo caso, debió procederse según lo anteriormente señalado por la DGRN, habiéndole dado cuenta de ello a la administración competente para que alegase lo que corresponda.

Respecto a la alegación de la registradora de que existe una diferencia superficial mayor al 10% entre la superficie catastral que se declara en nuestro título, y la superficie registral que consta inscrita, poco que decir, instamos a la DGRN a que compruebe por sí misma las dos medidas, de forma que pueda comprobar sencillamente que las diferencias son menores al 10%, por lo que en los dos casos, se cumple escrupulosamente con lo que dicta el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En definitiva, solicitamos, por tanto, la rectificación del error cometido en su día, de forma que se asignen a las fincas 644 y 863 de Tielmes, la totalidad de las referencias catastrales que las componen y que dicta el título intervenido por el Juzgado Mercantil y presentado en su día a inscripción, todo ello conforme dispone el artículo 9a LH y por aplicación de los artículos 30, 39 y 40 LH y concordantes del artículo VII».

IV

La Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 1 y 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 13 de julio y 13 de octubre de 2009, 15 de marzo, 12 de abril, 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016, 29 de junio y 4 de septiembre de 2017 y 23 de febrero y 16 de mayo de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la constancia registral de las referencias catastrales que el interesado afirma corresponderse con dos fincas registrales.

Tal constancia se solicita en virtud de instancia presentada en el Registro de la Propiedad, toda vez que el reflejo registral de las referencias catastrales no tuvo lugar con la inscripción a favor del actual titular registral de su título dominical, y del que resultaba cuáles eran las referencias catastrales que se corresponderían con las fincas registrales 644 y 863, ambas del término municipal de Tielmes.

La registradora opone que existen dudas fundadas de que todas las referencias catastrales que el interesado quiere asignar a sus fincas registrales se correspondan con porciones de terreno que realmente sean de su propiedad, coincidentes con el terreno ocupado por las dos fincas registrales en cuestión, basadas en algunos casos, de que se trata de vías de comunicación de dominio público; en otros, que algunas de las parcelas constan catastradas a favor de personas distintas, resultando respecto de dos referencias catastrales que, con ocasión de tramitarse el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, los titulares de la registral 2.149 de Tielmes mostraron su oposición a la inscripción de la representación gráfica catastral de la registral 863 del término de Tielmes, por entender que tales referencias catastrales se corresponden con la citada finca 2.149; y en otro, su ubicación en distinto término municipal.

El recurrente, por su parte, alega en síntesis que con la instancia presentada se pretende corregir un error padecido en el registro, en base a los artículos 39, 40 y Título VI de la Ley Hipotecaria, por no haberse consignado, con ocasión de la inscripción a favor de la entidad «Consfri, S.A.», la totalidad de las referencias catastrales que en dicho título se afirmaba correspondían a ambas registrales, no habiéndose efectuado en su día calificación negativa sobre tal circunstancia, constituyendo ello un supuesto claro de indefensión; en consecuencia, y tratándose de rectificar un error del Registro, la registradora de la Propiedad no debió calificar la instancia presentada, limitándose a consignar las referencias catastrales señaladas; que los argumentos ahora dados por la registradora para denegar la incorporación de las referencias catastrales son muy débiles, debiendo haber notificado a la Administración a la que teóricamente pertenecen los viarios de dominio público, y que el hecho de constar catastradas a nombre de distintos titulares algunas de las parcelas catastrales a las que se asignan las referencias catastrales indicadas, no tiene relevancia, por no tratarse de un supuesto de georreferenciación.

2. 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), es 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).

3. El recurrente, como hemos visto, manifiesta que las referencias catastrales habían sido incorporadas por el notario autorizante del título que motivó las inscripciones de dominio a favor de su representada, mediante las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, entendiéndose que por este mero hecho debió la registradora por aquél entonces titular del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1 incorporar tales referencias catastrales como una circunstancia de la inscripción, lo que a su juicio no se verificó por un mero error material, señalando además que la falta de constancia registral de las referencias catastrales no fue objeto de calificación negativa ni inscripción parcial, constituyendo ello un evidente motivo de indefensión, que le impidió la interposición del oportuno recurso.

Efectivamente, con ocasión de la práctica de las inscripciones motivadas por la presentación de la escritura autorizada por el notario de Madrid, don Gregorio Javier Sierra Martínez, número de protocolo 1.316, no se consignaron en las respectivas inscripciones la totalidad de las referencias catastrales asignadas a las fincas, sin haberse extendido nota de calificación formal sobre tal circunstancia.

Esta Dirección General ha declarado, de modo reiterado, la inexcusable obligación del registrador de calificar los documentos presentados al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, función calificadora que necesariamente deberá desembocar o bien en la práctica de los correspondientes asientos registrales o expedición de publicidad formal, bien en la emisión de una nota de calificación en que, previa fundamentación jurídica y con expresión de los medios de subsanación, se suspenda o deniegue tal práctica o expedición (artículo 19 bis Ley Hipotecaria). Esta calificación formal garantiza los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma.

Ahora bien, aunque no constituye el objeto del presente recurso, que se circunscribe a la calificación transcrita en los «Hechos» de esta Resolución (artículo 326 Ley Hipotecaria), debe aclararse que la actuación registral en su día practicada por la entonces titular del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1 no precisa de la emisión de una nota de calificación formal al estar amparada por los artículos 43, 44 y 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, sin que ello constituya obstáculo o impedimento alguno para que en su día se hubieran interpuesto los recursos procedentes frente a la negativa de incorporación de las referencias catastrales correspondientes, como lo acreditan las numerosas Resoluciones que, en sede de recurso gubernativo, han sido emitidas por esta Dirección General (v. gr., Resolución de 29 de junio de 2017).

4. Ante la alegación del recurrente de que estamos en presencia de un error del Registro, al no haber incorporado en su momento las referencias catastrales, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009) que aclara que conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto.

Del contenido de la instancia resulta que el recurrente solicita la rectificación del contenido del Registro por haberse producido error en su contenido derivado, no de defecto alguno en el título que la causó, sino en la forma en que se llevó a cabo la inscripción.

Siguiendo lo expuesto en la Resolución de 23 de febrero de 2018, este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho – lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII.

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

5. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio

por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a «sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

6. En el supuesto que da lugar a la presente, del escrito de solicitud de rectificación resulta que el recurrente considera que se ha producido un error de concepto al practicar la inscripción. A su juicio, del título que provocó las respectivas inscripciones se desprende que existe una omisión en las referencias catastrales que en el título se afirma corresponder con las fincas registrales.

De la doctrina expuesta en las consideraciones anteriores resulta que no concurre causa alguna que justifique la rectificación del contenido del Registro. En primer lugar porque no concurre el consentimiento de la registradora de la Propiedad, ni la oportuna resolución judicial (artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

En segundo lugar, porque según señala la registradora no estamos ante ninguna de las situaciones patológicas analizadas –inexactitud o error–, sino ante el resultado de la función calificadora de la registradora, que le llevó a la incorporación de sólo alguna de las referencias catastrales por considerar que sólo esas se correspondían con las fincas objeto del título.

En este sentido, conforme al artículo 218 de la Ley Hipotecaria «el Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera. La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario». Es por ello que es improcedente la rectificación solicitada si el registrador se opone a la misma por considerar correcto el asiento practicado, como ocurre en el presente caso.

7. Las consideraciones anteriores son suficientes para fundamentar la desestimación del recurso. No obstante, este Centro Directivo considera que, dado el contenido de la calificación recurrida, deben hacerse varias precisiones sobre la procedencia de la incorporación de las referencias catastrales.

Como ya ha advertido esta Dirección General, para que puedan acceder al Registro los datos identificativos de la parcela catastral, la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título debe ser calificada por el registrador (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2.016). Y así resulta expresamente de lo dispuesto en el artículo 48.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, ya que dicho precepto establece que «el registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45». Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, en el caso de este expediente, certificación catastral descriptiva y gráfica, 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».

8. En el presente caso, debemos distinguir las dos fincas incluidas en la instancia calificada. Respecto de la registral 644 del término de Tielmes, descrita como «Dehesa en término de Tielmes, al sitio de (...) que contiene pastos, leñas bajas y esparto, de haber aproximadamente ciento ochenta hectáreas, trece áreas y veinte centiáreas. Linda: al Norte con (...); Este con (...); Sur con el camino (...); y al Oeste con senda (...) y finca de R. G. y G. S.», consta incorporada la referencia catastral 28146A005000010000SG, denegándose ahora la incorporación de las restantes.

En cuanto a las referencias 28146A00590020000SM y 28146A005090030000SO, se deniega su incorporación por tratarse de vías de comunicación de dominio público. Es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017). Y si bien, como se ha afirmado en anteriores fundamentos, la constancia registral de la referencia catastral goza de unos limitados efectos, que no suponen en ningún caso ni inscripción de la representación gráfica ni rectificación de la descripción literaria de la finca, y aunque la mera constancia de la titularidad catastral no debe producir efectos jurídicos fuera del ámbito de Catastro, ya que queda fuera del objeto de este registro administrativo la publicación de titularidades inmobiliarias con efectos jurídicos, cuestión que compete exclusivamente al Registro de la Propiedad (cfr. artículos 1 de la Ley del Catastro Inmobiliario y 1 de la Ley Hipotecaria), es evidente que la incorporación de tales referencias catastrales en la inscripción de la citada finca introduciría un elemento generador de confusión sobre la titularidad pública o privada de una porción determinada

de terreno; por otra parte, debe excluirse la posibilidad, alegada por el recurrente, de previa notificación a la Administración a cuyo favor consta catastrada la parcela a efectos de que se pronuncie sobre una eventual invasión del dominio público, pues tal posibilidad está prevista únicamente en los supuestos de inscripción de representación gráfica (artículos 199, 201 y 205 de la Ley Hipotecaria), debiendo recordarse nuevamente que la incorporación de la referencia catastral no supone en ningún caso la inscripción de la representación gráfica de la finca.

Respecto de la referencia catastral 28035A024002850000FX, debe confirmarse la calificación de la registradora por cuanto esta referencia se corresponde con una parcela sita en el término municipal de Carabaña, no existiendo, en consecuencia, coincidencia en cuanto a los datos de situación que constan en el Registro de la Propiedad, habida cuenta, además, de que la finca linda por el este con la raya de Carabaña, lindero que sí coincide con la única referencia catastral que consta incorporada en la descripción de la finca, sin perjuicio de lo que se dice a continuación sobre el hecho de la diferente titularidad catastral.

Por lo que se refiere a la referencia catastral 28146A005000140000SD, la registradora deniega su incorporación por el hecho de constar catastrada la parcela a favor de persona distinta. El artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario no recoge como un supuesto de falta de correspondencia el hecho de hallarse catastrada a favor de persona distinta la parcela en cuestión como motivo para denegar su incorporación registral. Ahora bien, la no incorporación de las referencias catastrales correspondientes con vías de comunicación, junto con la indeterminación de la parte de la parcela catastral 28146A005000170000SJ (respecto de la cual se reitera lo dispuesto sobre la diferente titularidad catastral), determinación que exigiría, por exigencias del principio de tracto sucesivo, el concurso del titular de la parte de parcela catastral que no se corresponde con la finca, junto con la imposibilidad de incorporación de la referencia catastral correspondiente a otro término municipal, determinan que existe una diferencia de más del 10% de la cabida inscrita en el Registro y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, debiendo confirmarse la calificación de la registradora, no procediendo, en consecuencia, la incorporación registral de las referencias catastrales solicitadas.

9. Finalmente, por lo que se refiere a la registral 863 del término de Tiernes, se cuestiona la denegación de la incorporación de cuatro concretas referencias catastrales. La finca se describe en el Registro del siguiente modo: «Rústica: Dehesa de leñas bajas, esparto y pastos en término de Tiernes, llamado (...). Su cabida es de ochenta y dos fanegas y ocho celemines, equivalente a treinta tres hectáreas, ochenta y un áreas y veinte centiáreas. Linda: al saliente camino (...); mediodía, el mismo camino y M. F. P. y A. S. R.; poniente, don P. P.: y Norte, (...) y terrenos del (...)».

Respecto de la referencia catastral 28146A003000060000SU y parte de la 28146A003000080000SW, la registradora basa su negativa en el hecho de constar catastrada tales parcelas a nombre de personas distintas. Debe reiterarse lo afirmado anteriormente, no contemplándose este motivo como uno de los casos de falta de correspondencia comprendidos en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, dándose la circunstancia de que con anterioridad se ha tramitado un procedimiento de inscripción de representación gráfica conforme al artículo 199.2 (del que ya conoció esta Dirección General con ocasión de la resolución de otro expediente) que afectaba a estas referencias catastrales, habiendo sido notificados sus titulares catastrales sin que conste alegación ni oposición en el expediente. Ello no obstante, la imposibilidad de incorporación de las dos referencias catastrales de la que se hablará a continuación, unido a la indeterminación de la parte de parcela catastral que se correspondería con la finca, conduce, a la misma solución acogida respecto a la registral 644 del término de Tiernes, debiendo confirmarse la calificación de la registradora.

Y por lo que se refiere a la referencia catastral 28146A0030000190000ST y parte de la referencia catastral 28146A003000030000SE, la registradora basa su calificación

negativa en la previa tramitación de un expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de esta concreta finca registral, en el que se formuló alegaciones por parte de la persona que tiene catastradas ambas referencias catastrales a su favor, habiéndose dictado Resolución por este mismo Centro Directivo en fecha 16 de mayo de 2018 en la que se concluía una disputa subyacente entre la titularidad de las referidas catastrales y su identificación con las respectivas fincas registrales. En consecuencia, están del todo justificadas las dudas de correspondencia advertidas por la registradora.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 19 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.