

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20505** *Resolución de 10 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Cesar Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca por razón de las advertencias y los condicionantes que constan en los certificados de tasación de las fincas hipotecadas y no acreditarse la correspondencia entre las fincas registrales que se hipotecan y las parcelas de terreno tasadas.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 7 de mayo de 2020 ante el notario de Fuente Álamo de Murcia, don César Carlos Pascual de la Parte, con el número 393 de protocolo, aclarada mediante escritura otorgada ante el mismo notario el día 29 de octubre de 2021 con el número 1.392 de protocolo, y rectificada por escritura de rectificación y aclaración otorgada ante el referido notario el día 17 de enero de 2022 con el número 43 de protocolo, se constituyó una hipoteca sobre fincas del Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, en garantía de un préstamo concedido por «Cajamar Caja Rural, S.C.C.» en favor de don M. G. G. y doña E. M. R. para la modernización de una explotación de ganado porcino.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3 fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«I. Hechos:

1.º El documento calificado es copia de escritura otorgada en Fuente-Álamo de Murcia el día 7 de mayo de 2020 ante el notario don César-Carlos Pascual de la Parte, número 393 de protocolo, acompañada de copia de escritura de aclaración otorgada en Fuente Álamo de Murcia el día 29 de octubre de 2021 ante el notario don César-Carlos Pascual de la Parte, número 1.392 de protocolo y de copia de escritura de rectificación y aclaración otorgada en Fuente Álamo de Murcia el día 17 de enero de 2022 ante el notario don César-Carlos Pascual de la Parte, número 43 de protocolo, presentada bajo el asiento 671 del diario 33.

2.º Es copia de escritura de préstamo con garantía hipotecaria sobre las fincas 18.226, 43.553, 38.147 y 34.546 de Fuente-Álamo de Murcia.

3.º En los certificados de tasación se establece la correspondencia de la finca 18.226 con la parcela 124 del polígono 25, de la finca 43.553 con la parcela 114 del polígono 25, de la finca 38.147 con la parcela 55 del polígono 10 y de la finca 34.546 con la parcela 57 del polígono 10. Se dispone en tales certificados, que deberán vincularse

las referencias catastrales a las descripciones registrales de las fincas y que, de no realizarse esta vinculación catastral, la advertencia pasará a ser condicionante.

4.º La finca 18.226 se describe como Rústica, tierra secano, conteniendo ocho higueras, sita en el paraje (...) término municipal de Fuente Álamo de Murcia, de cabida tres fanegas y tres celemines, igual a dos hectáreas, dieciocho áreas y una centiárea. Linda: Norte, J. D. M.; Este, de S. B.; Sur, R. P. V. y Oeste, boquera, camino servidumbre.

La parcela catastral con la que se identifica en el documento y en el certificado de tasación es la 124 del polígono 25, situada en el paraje "(...)", con una extensión de 21.285 metros cuadrados. Se observa, en consecuencia, que el paraje de situación es distinto del de la finca registral. Consultada la sede electrónica del Catastro, se observa que el paraje (...) se ubica al oeste del camino a (...) y el paraje (...) al este de dicho camino.

La finca 43.553 se describe como Rústica, tierra secano con almendros, que ocupa una superficie de tres hectáreas, sesenta y ocho áreas, noventa y tres centiáreas y noventa y nueve decímetros cuadrados, con derecho a la mitad del aljibe, sita en el paraje (...) término de Fuente Álamo. Linda: Norte, M. G. L., A. A. G. y otros; Sur, P. I. G.; Este, S. G. M. y Oeste, E. M. G.

Se identifica en la escritura y en el certificado de tasación con la parcela 114 del polígono 25, situada en el paraje (...) y un área de 25.349 metros cuadrados.

De la descripción de la finca 45553 así como de las parcelas 124 y 114 del polígono 25, dado que la finca registral se sitúa en los parajes (...) y que linda por el este con S. G. M., que coincide con el lindero este de la parcela 124, parece que la finca se corresponde con parte de ambas parcelas catastrales y no con la parcela 114. Además, la diferencia de superficie de la finca 45.553 con la parcela 114 con la que se identifica en el documento excede del 10 %.

La finca 34.546 se describe como Rústica, tierra de secano, situada en la Cañada (...) término de Fuente-Álamo, de cabida una fanega, igual a sesenta y siete áreas y ocho centiáreas, que linda al norte, S. G. L., este, con boquera de aguas turbias, sur, A. L. y oeste, J. E. V.

La parcela 57 del polígono 10, de 6.500 metros cuadrados, se sitúa en un paraje distinto del de la finca registral, denominado "(...)"», lindando además al este con el camino (...) no coincidiendo con el lindero este de la finca 34.546.

La finca 38.147 se describe como Rústica, tierra secano, sita en término de Fuente-Álamo (...) conocida por "(...)", que tiene de superficie setenta y tres áreas, cincuenta centiáreas, que linda: Norte, G. O. G., Mediodía, E. M. R., Levante, boquera y Poniente, A. L.

La parcela 55 del polígono 10 se sitúa en el paraje "(...)", con una superficie de 7.122 metros cuadrados, lindando por el este con un camino que no consta en la descripción de la finca [sic] 38.147

5.º Se acompaña copia de escritura de aclaración otorgada en Fuente Álamo de Murcia el día 29 de octubre de 2021 ante el notario don César-Carlos Pascual de la Parte, número 1.392 de protocolo.

6.º En la escritura de aclaración, se altera la correspondencia de las fincas registrales con las parcelas catastrales que se hicieron constar tanto en la escritura de préstamo hipotecario como en los certificados de tasación. En la escritura acompañada, se establece que la finca 18226 se responde con la parcela 114 del polígono 25, la finca 43553 con la parcela 124 del polígono 25, la finca 34546 con la parcela 55 del polígono 10 y la finca 38147 con la parcela 57 del polígono 10.

7.º La finca 18.226 se describe como Rústica, tierra secano, conteniendo ocho higueras, sita en el paraje (...) término municipal de Fuente Álamo de Murcia, de cabida tres fanegas y tres celemines, igual a dos hectáreas, dieciocho áreas y una centiárea. Linda: Norte, J. D. M.; Este, de S. B.; Sur, R. P. V. y Oeste, boquera, camino servidumbre.

La parcela catastral con la que se identifica en la escritura de aclaración es la 114 del polígono 25, con un área de 23.349 metros cuadrados, excediendo la diferencia respecto de la superficie registral del 10 % de la cabida inscrita.

La finca 43.553 se describe como Rústica, tierra secano con almendros, que ocupa una superficie de tres hectáreas, sesenta y ocho áreas, noventa y tres centiáreas y noventa y nueve decímetros cuadrados, con derecho a la mitad del aljibe, sita en el paraje (...) término de Fuente Álamo. Linda: Norte, M. G. L., A. A. G. y otros; Sur, P. I. G.; Este, S. G. M. y Oeste, E. M. G.

Se identifica en la escritura de aclaración con la parcela 124 del polígono 25, con una superficie de 21.285 metros cuadrados, excediendo la diferencia respecto de la superficie registral del 10 % de la cabida inscrita.

c) La finca 34.546 se describe como Rústica, tierra de secano, situada en la Cañada (...) término de Fuente-Álamo, de cabida una fanega, igual a sesenta y siete áreas y ocho centiáreas, que linda al norte, S. G. L., este, con boquera de aguas turbias, sur, A. L. y oeste, J. E. V.

Se identifica en la escritura de aclaración con la parcela 55 del polígono 10, situada en el paraje "...", con una superficie de 7122 metros cuadrados, que no excede del 10 % de la cabida inscrita de 6708 metros cuadrados, lindando además al este con el camino (...) no coincidiendo con el lindero este de la finca 34.546.

La finca 38.147 se describe como Rústica, tierra secano, sita en término de Fuente-Álamo (...) que tiene de superficie setenta y tres áreas, cincuenta centiáreas, que linda: Norte, G. O. G., Mediodía, E. M. R., Levante, boquera y Poniente, A. L.

Se identifica en la escritura de aclaración con la parcela 57 del polígono 10, situada en el paraje "...", de 6500 metros cuadrados, excediendo la diferencia respecto de la superficie registral del 10 % de la cabida inscrita-, lindando por el este con un camino que no consta en la descripción de la finca 38.147

8.º De acuerdo con lo expuesto, las fincas 38147 y 34546 se sitúan en (...) añadiéndose para la segunda "...", sin que se acredite mediante el correspondiente certificado municipal o conozca el Notario autorizante y así lo haga constar, la correspondencia con el paraje "...", que figura en las certificaciones catastrales. Además, la diferencia de superficie de la finca 38147 con la parcela 57 del polígono 10 con la que ahora se identifica excede del 10 % de la cabida inscrita.

9.º La diferencia de superficie de la finca 18226 con la parcela 114 del polígono 25 con que ahora se identifica excede del 10 % de la cabida inscrita, al igual que la diferencia en la extensión de la finca 43553 respecto de la parcela 124 del polígono 25.

10.º Se acompaña copia de escritura de rectificación y aclaración otorgada en Fuente Álamo de Murcia el día 17 de enero de 2022 ante el notario don César-Carlos Pascual de la Parte, número 43 de protocolo. En esta escritura se rectifica la anterior escritura de aclaración de fecha 29 de octubre de 2021, número 1392 de protocolo en el sentido de que se alteraron «involuntaria y erróneamente la correspondencia entre las fincas registrales hipotecadas y sus respectivas referencias catastrales»

En la escritura de rectificación y aclaración de fecha 17 de enero de 2022, se asigna a cada finca la misma referencia catastral que inicialmente se había atribuido a cada finca, conforme con el contenido del certificado de tasación.

11.º En la misma escritura de rectificación y aclaración, las partes «renuncian a la constancia registral de cualquier condicionante de la Tasación relativa a la constancia o coordinación registral de las fincas hipotecadas con las parcelas catastrales que se indican en tales certificados de Tasación.»

## II. Fundamentos de Derecho:

1.º Estableciéndose como condicionante de la tasación contenida en los certificados que se incorporan la constancia registral de la correspondencia de las fincas hipotecadas con las parcelas catastrales que se indican, no es posible establecer registralmente tal correspondencia dadas las diferencias descriptivas que han sido puestas de manifiesto en los «Hechos» de la presente nota, sin que puedan las partes

prescindir del contenido objetivo que resulta del certificado de tasación, en que se impone un determinado condicionante, debiendo ser la entidad tasadora la que, en su caso, emita nuevos certificados de tasación sin tal condicionante con los valores que la entidad tasadora fije. De acuerdo con los artículos 7 y 5 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y el artículo 28.2 del Real Decreto 716/2009 los bienes hipotecados deben ser tasados por una entidad homologada, normativa a que se remiten los artículos 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129.2.a) de la Ley Hipotecaria, imponiéndose a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, que para toda hipoteca (esté o no destinada a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), y como requisitos para poder ejecutar la acción real hipotecaria por la vía judicial directa o por la extrajudicial que la finca haya sido tasada conforme a la legislación sobre mercado hipotecario, aportando al efecto el certificado correspondiente.

La prevención sobre el valor de tasación para subasta que fijan las partes en la escritura de constitución de hipoteca no puede ser un valor meramente artificial que no responda a la realidad, y de ahí que el legislador, aun manteniendo el criterio de fijación por las propias partes del valor de tasación, exige que no se distancie de la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, como norma de protección de los deudores, y lo mismo si se trata de hipotecantes no deudores, pues un mero valor ficticio de tasación, aunque sea de salida, puede repercutir desfavorablemente en los mismos, dando lugar a subastas que desembocan en precios mínimos o en adjudicaciones al acreedor con grave desequilibrio, pues de nada valdría establecer unos porcentajes del valor de adjudicación para el acreedor si el valor sobre el que operan no se adapta a las normas de valoración oficiales.

En todo caso, la medida legal va acompañada de las correspondientes normas para facilitar la mayor difusión e intervención en las subastas, al objeto de que el bien subastado sea suficiente para satisfacer todos los intereses en juego y no sólo los del acreedor ejecutante, para conseguir que en lugar de subastas deficitarias, den lugar a sobrantes que eviten el ejercicio posterior de acciones personales de ejecución, aun con los beneficios y prevenciones que contempla el legislador en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las principales características de la «tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981» que la citada Ley refiere a las sociedades de tasación y servicios de tasación de las entidades de crédito, son las siguientes:

- a) Cumplir los requisitos de homologación previa, independencia y secreto que se establezcan reglamentariamente (artículo 3.1 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo).
- b) Redactar con veracidad los certificados e informes que emitan y operar en todo momento con diligencia profesional (artículo 3 bis de dicha Ley).
- c) Obligación por parte de las entidades de crédito, incluso aquéllas que dispongan de servicios propios de tasación, de aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conforme con lo previsto en la presente Ley no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes,

Como consecuencia de ello, no es posible la inscripción de los pactos relativos a los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados y extrajudicial, de conformidad con lo establecido en los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, ya que del análisis conjunto de dichos preceptos resulta que el valor que los interesados fijan para que sirva de tipo en la subasta ha de ser al menos el que resulta del certificado de tasación y, en el presente caso, tales valores están condicionados en la forma antes expresada.

El presente defecto sólo afecta a las cláusulas que prevean la ejecución por el procedimiento judicial directo o por el extrajudicial (sin perjuicio de que la hipoteca pueda ejecutarse por el procedimiento ejecutivo ordinario previsto en los artículos 126 y 127 LH).

Pero para la inscripción parcial de la hipoteca sin dichas cláusulas (y dado que éstas constituyen un elemento delimitador esencial del derecho real de hipoteca) se precisa solicitud expresa (artículos 19 bis y 322 LH). (En este, sentido, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18-2-2014, 12-9-2014, 17-7-2015, 14-9-2016, 19-9-2017; debiendo ser el acreedor el que, en su caso, solicite la inscripción parcial (resoluciones de 7 de octubre de 2015 y 14 de septiembre de 2016).

2.º Se deniega el acceso registral de lo siguiente: Causas de vencimiento anticipado relativas a: incumplimiento de la parte deudora de cualquiera de las obligaciones derivadas del Préstamo y demás contraídas en esta Escritura, que aisladamente o en su conjunto, den lugar a un incumplimiento de prestaciones esenciales, inicio de procedimientos de reclamación contra el deudor, la transmisión de acciones y participaciones de la sociedad prestataria en un porcentaje que permita al adquirente ejercer una influencia notable en la sociedad, u ostentar derechos de voto iguales o superiores al 10 %, así como la transmisión plena de activos, pasivos o capital social, la fusión, transformación social, escisión y en general cualquier variación del control accionarial, o de la estructura empresarial y/o patrimonial de la sociedad, que implique una variación notoria de las circunstancias y garantías que fueron tenidas en cuenta a la formalización de la presente operación, a no ser que esa variación o disminución notoria de solvencia, quede suficientemente garantizada, por no poder hacerse depender el vencimiento de comportamientos del deudor distintos del cumplimiento de la obligación asegurada, conforme a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 y 26 de octubre de 1987; falta de inscripción de la escritura, porque de inscribirse, quedará inoperante; si se comprobase falsedad o inexactitud en los datos facilitados por los intervinientes, que hayan servido de base para la concesión de este préstamo, conforme a la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 1987;. Si la parte deudora e hipotecante se negara a otorgar, con gastos a su cargo, cuantas escrituras de modificación, subsanación, aclaración u otras de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro Competente porque, de inscribirse, quedará inoperante; El incumplimiento de las obligaciones exigibles al promotor, en su caso si la parte deudora tuviera tal carácter, en materia de seguros de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, por no ser aplicable al caso. Lo relativo a cancelación de cargas y gravámenes preferentes, por falta de trascendencia real. Lo relativo a subrogaciones, por referirse a una situación que pudiera darse en el futuro y porque en cualquier caso para que tenga lugar la asunción de deuda por el adquirente se requiere el consentimiento del acreedor conforme al artículo 118 de la Ley Hipotecaria. La designación por el hipotecante como mandataria a la entidad acreedora para la subasta y venta de los bienes, en el proceso de ejecución judicial, dado que la transmisión de los bienes se producirá por un acto de autoridad, a diferencia de lo que sucede en el procedimiento de ejecución extrajudicial. Autorizaciones y apoderamientos otorgados al acreedor, por falta de trascendencia real y porque, en su caso, será objeto de calificación en el momento oportuno del procedimiento registral. Cláusula de aceptación, por no ser aplicable al comparecer el representante de la entidad acreedora. Solicitud de certificación y de presentación telemática, protección de datos de carácter personal, central de información de riesgos, condiciones generales de la contratación, manifestaciones de la parte deudora, todo ello por falta de trascendencia real.

En virtud de lo expuesto acuerdo el día 18 de julio de 2022 suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable indicado en el número 1.º de los Fundamentos de Derecho, denegándose el acceso registral de lo señalado en el número 2.º de los Fundamentos de Derecho.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación.

Contra esta calificación (...)

Cartagena, a dieciocho de julio de dos mil veintidós. La registradora (firma ilegible)  
Fdo.: María del Carmen García-Villalba Guillamón.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, interpuso recurso el día 18 de agosto de 2022 mediante escrito con el siguiente contenido:

«Expongo

I) Que el día 7 de mayo de 2020, en virtud de escritura autorizada bajo mi fe, con el número 393 de mi protocolo, se formalizó escritura de Préstamo Hipotecario, actuando como parte deudora los cónyuges comparecientes don M. G. G. y doña E. M. R. y como entidad prestamista Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, siendo objeto de la misma las fincas registrales 18.226, 43.553, 34.546 y 38.147, todas ellas del Registro de la Propiedad de Cartagena-3 (...)

II) Que dicha escritura, el día 22 de octubre del año dos mil veintiuno, fue calificada negativamente por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Cartagena n.º III, no practicando la inscripción en base a un posible condicionante de la tasación.

III) Que, posteriormente, en escritura de aclaración autorizada bajo mi fe el día 29 de octubre de 2021, número 1392 de mi protocolo, y siguiendo minuta de la entidad bancaria, no solamente no se aclaró la primitiva escritura, sino que se alteraron involuntaria y erróneamente la correspondencia entre las fincas registrales hipotecadas y sus respectivos [sic] referencias catastrales (...)

IV) Que dicha escritura, el día 20 de diciembre del año dos mil veintiuno, fue calificada negativamente por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Cartagena n.º III, no practicando la inscripción por la misma razón de la tasación.

V) En vista de todo lo anterior, y previo requerimiento de este Notario a las partes, se otorgó una nueva escritura de rectificación y aclaración el día diecisiete de enero del año dos mil veintidós, con el número 43 de mi protocolo en la que, de acuerdo con las declaraciones de los hipotecantes y con el consentimiento de la entidad acreedora, se reafirma la correspondencia de las fincas registrales y referencias catastrales consignadas en la primitiva escritura de 7 de mayo de 2020, autorizada bajo mi fe, con el número 393 de mi protocolo y se dejó sin efecto las referencias contenidas en la segunda escritura de aclaración autorizada bajo mi fe el día 29 de octubre de 2021, número 1392 de mi protocolo (...)

VI) Que dicha nueva escritura de rectificación y aclaración, el día 18 de julio de 2022 fue calificada negativamente por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Cartagena n.º III, no practicando la inscripción de la citada escritura, en los términos que resultan de la calificación, notificada a mí, el notario, el día diez de agosto de dos mil veintidós, por carta certificada con acuse de recibo, a la cual nos remitimos y se da aquí por reproducida para evitar reiteraciones innecesarias (...)

Pues bien, la opinión de la Sra. Registradora no se puede compartir, por considerarla errónea al elevar a la categoría de "condicionante" una redacción de la tasación bancaria que, en realidad, no lo es.

En efecto, a parte de otras cuestiones colaterales (que también se verán), la cuestión fundamentalmente a debatir consiste en determinar si es necesario para inscribir un préstamo hipotecario, que las fincas reseñadas y valoradas en la tasación que se une a la escritura, estén coordinadas con el Registro de la propiedad (como parece afirmar la Sra. Registradora al deducirlo así del certificado de tasación) o, por el contrario, basta y

es suficiente con que tales fincas hipotecadas se correspondan con las que son objeto de la tasación; aunque no estén coordinadas con el registro sus medidas superficiales.

I) A modo de resumen, ya anticipamos nuestra opinión: de lo que se trata, como dice literalmente el certificado de tasación, es que las fincas hipotecas tasadas "estén identificadas y delimitadas sin género de dudas", es decir, que se trate de esas fincas y no de otras distintas.

Y es que no es lo mismo la "correspondencia" que la "coordinación" con el registro, esto es, las fincas cuya referencia catastral se adjunta pueden perfectamente "coincidir" con la finca real y la finca registral, pero no estar "coordinadas" con el registro.

De manera que un certificada catastral puede "corresponderse" con una finca registral, aunque no esté "coordinado" con ella.

Y eso es así y ocurre en numerosas ocasiones, como en el presente caso, porque el prestatario necesita rápidamente el dinero del préstamo y no le interesa, por el momento, un largo proceso hipotecario para ponerse a "coordinar" las parcelas catastrales con las fincas registrales, bastándole su correspondencia.

II) Sin embargo, la Sra. Registradora hace una interpretación "sui generis" de las notas contenidas en la tasación, y elaboradas por el perito tasador, y llega a la conclusión de no inscribir al estar condicionada la inscripción a la "coordinación": finca-catastral, finca-registral.

Pero esa interpretación de la tasación no la consideramos correcta, tanto por la ya expuesto, como por lo siguiente:

1.º) Ante todo, y atendiendo a una interpretación literal por ser lo más obvio: en el propio certificado de tasación, éste se emite sin condicionantes; pues, literalmente copiado dice:

"Condicionantes el presente informe carece condicionantes".

Por tanto, cualquier referencia de la nota de calificación haciendo alusión a este extremo, es incorrecta.

Lo cual ocurre porque (como ya ha explicado la Resolución de la D.G.R.N. de 14 de septiembre de 2016) la "normativa vigente reguladora del mercado hipotecario exige para la validez del certificado que el valor de la tasación sea expresado sin sujeción a condicionante alguno".

Esta mera circunstancia [sic] sería ya suficiente, sin necesidad de mayores esfuerzos interpretativos, para dejar concluido el asunto que nos ocupa.

2.º) Por otra parte (atendiendo al criterio interpretativo sistemático [sic]), el perito-tasador se extralimita en sus funciones y hace afirmaciones difusas, y contradictorias con lo anterior afirmado pues, en rigor, ¡no alude en la certificación a ninguna circunstancia concreta que impide una correcta identificación de las fincas hipotecadas!, es decir, no alude a nada concreto que sea condicionante.

En efecto, expresiones como:

"Se deberá vincular, previamente o durante la operación hipotecaria, las referencias catastrales de las parcelas que se corresponderían con las fincas, para que de esta manera queden perfectamente identificadas y delimitadas sin género de dudas. de no realizarse dicha vinculación catastral, esta advertencia pasará [sic] a ser condicionante".

Citando después los artículos 9 y 10 en cuanto a la vinculación registro-catastro.

Dichas expresiones estereotipadas son fruto, en nuestra opinión, de lo siguiente:

a) la vinculación de la parcela catastral con la finca registral, su coordinación, es distinto de lo que se exige del informe o certificado de valoración por la ley, a saber: la identificación correcta de las parcelas hipotecas y objeto del Informe.

De hecho, cada día, en España se firman cientos de hipotecas de fincas registrales no coordinadas con el registro, por mil motivos. Pues la ley no exige eso en la [sic] tasaciones hipotecarias.

b) Estas redacciones se parecen, más bien, a una forma de exonerar de responsabilidad al perito-tasador, si se confunde o tasa mal; pues no parece que ese condicionante se puede "elevar a una causa concreta que impida la inscripción"; y que, si el mismo indujera realmente a dudar sobre la identidad de las fincas hipotecadas, el informe de tasación debió denegarse.

(ver la Resolución de 14 de diciembre de 2016).

III) Por eso, (criterio interpretativo teleológico) creemos que esa difusa redacción confunde al a Sra. Registradora, (habida cuenta, el presunto o fantasmal "condicionante" de la tasación, de que las fincas hipotecadas se "vinculen" con las registrales) pues rechaza la inscripción al no estar "coordinadas" las fincas hipotecadas; olvidando que una cosa es la "coordinación" de superficie y linderos, y otra es su "concordancia", o sea, que se trate de la finca registral y no de otra, aunque no exista una coordinación total.

Y es que, si se hubiera querido una "coordinación" total y no una mera identificación concreta o concordancia, o correspondencia entre una finca y otra, precisamente tanto la parte acreedora como el prestatario, hubieran iniciado o solicitado un procedimiento de coordinación Catastro-Registro.

Pero no sólo no se quiso esta coordinación exacta por las partes, sino que además, en la escritura de rectificación y aclaración autorizada bajo mi fe, con fecha de 17 de enero de 2022 es el propio Banco Acreedor quien renuncian a cualquier condicionante que pudiera impedir la inscripción por esta causa y da por identificadas correctamente las fincas hipotecadas "por existir correspondencia entra las [sic] referencia catastral y la finca registral, estén o no coordinadas; o sea que se trata de esa finca y no de otra", como así confirma también el deudor hipotecario.

Precisamente por lo manifestado en esa escritura de aclaración, se debe de atender al artículo 1284 del C. Civil, cuando establece que: "Si alguna cláusula de los contratos admitiere distintos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos"; siempre "atendiendo a la intención evidente de los contratantes" (artículo 1281, pto. 2) en relación, además, con el artículos 1283 y 1286 del C. Civil.

Ni siquiera la Sra. Registradora pone en duda esta concordancia catastro-registro, sino que lo que cuestiona, para no inscribir, son las diferentes superficies y descripciones de las fincas hipotecadas, resultante de su minucioso cotejo con lo contenido en los libros registrales y las previsiones de la tasación.

Pero es la identidad o correspondencia de una finca con otra lo que se exige por la ley en los certificados de Tasación, no la correcta coordinación catastro-registro.

(véase en la reiterada resolución de la DGRN de 14 de diciembre de 2016 que respalda, "mutatis mutandis" todo lo que en este recurso se dice y se sostiene).

En resumen: es posible que el certificado del perito tasador de la entidad acreedora no sea un ejemplo de literatura comprometida con la severidad del lenguaje y precisión en el concepto y la forma expositiva, pero no hay duda de que las finas hipotecadas están perfectamente identificadas respecto a sus perímetros (que es tanto como decir, la finca misma –artículo 9 L. Hipotecaria), por las referencias catastrales que constaban originalmente en la escritura de préstamo hipotecario y en los propios libros registrales.

Y hacer cargar a los prestatarios con un coste añadido de nuevas tasaciones, por una rebuscada interpretación subjetiva de la Sra. Registradora, parece muy excesivo.

Pues esa entidad bancaria ha firmado en todos los registros de la propiedad de Murcia, con esa o parecida fórmula de tasación, y ningún registrador ha puesto una pega u obstáculo parecido a este notario.

Por todo lo cual se solicita,

La revocación de la mencionada calificación negativa, ordenando a la señora Registradora de Cartagena-3 la práctica de la inscripción de la citada escritura; y todo ello, por los argumentos expuestos anteriormente».

## IV

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe con fecha 1 de septiembre de 2022, en el que confirmó su nota de calificación en cuanto al defecto recurrido, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 9, 10, 12, 18, 24, 104, 115, 122, 123, 129, 130 y 144 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 637 a 639 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; los artículos 1, 2, 3, 5 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; 2, 7, 8, 9, 10 y 14 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras; la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1992, 28 de marzo de 2007, 2 de diciembre de 2011, 29 de octubre, 21 de noviembre y 9 de diciembre de 2013, 22 de enero, 18 de febrero, 24 de marzo, 4 de junio, 5 de agosto y 12 y 30 de septiembre de 2014, 17 y 22 de abril, 22 de septiembre y 7 de octubre de 2015, 1 de marzo, 6 de mayo, 20 de junio, 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2016 y 27 de abril de 2017.

1. La única cuestión que plantea el presente recurso es determinar si la tasación oficial prevista en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para la inscripción de los pactos de ejecución directo hipotecario y extrajudicial (recogida en los reformados artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria) de la escritura de constitución de hipoteca puede, a esos efectos de inscripción, condicionarse la validez de los certificados de tasación de las fincas hipotecadas a la acreditación de la correspondencia entre las fincas registrales que se hipotecan y las parcelas de terreno tasadas.

Concretamente, en el supuesto objeto de este recurso, los certificados de tasación contienen la advertencia de que deberán vincularse las referencias catastrales de las parcelas de terreno tasadas a las descripciones registrales de las fincas hipotecadas «y que, de no realizarse esta vinculación catastral, la advertencia pasará a ser condicionante».

En opinión de la registradora de la Propiedad calificante ese «condicionamiento» impide la inscripción de los indicados pactos de procedimientos de ejecución hipotecaria (también la inscripción parcial de la hipoteca al no preverse expresamente ni una cláusula que permita la inscripción de la hipoteca sin los pactos relativos a los procedimientos de ejecución judicial directa y extrajudicial), porque el artículo 9 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, a la que se remiten los indicados artículos, señala que «salvo lo previsto en el artículo 14, para que el valor de tasación calculado de acuerdo con la presente Orden pueda ser utilizado para alguna de las finalidades señaladas en su artículo 2 (Ámbito de aplicación) ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante», y entre las finalidades del indicado artículo 2 se encuentra la letra a) referida a la constitución de garantía hipotecaria en cobertura de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de una cartera de títulos hipotecarios.

La nota de calificación recurrida, haciendo suyas las dudas planteadas por el tasador en torno a la correspondencia o identidad entre esos inmuebles valorados, las parcelas catastrales y las fincas registrales hipotecadas, analiza las descripciones de unas y

otras, considerando que existe una clara falta de identidad entre las mismas que exige acreditar debidamente esa correspondencia.

Por su parte el notario recurrente argumenta en contrario que en el certificado de tasación no existe el condicionamiento alegado en la nota de calificación, sino únicamente una advertencia, y que no hay duda de que las fincas hipotecadas están perfectamente identificadas respecto a sus perímetros, por las referencias catastrales que constaban originalmente en la escritura de préstamo hipotecario y en los propios libros registrales. Afirmando, también, que es la identidad o correspondencia de una finca con otra lo que se exige por la ley en los certificados de tasación, y no, como parece exigir la nota de calificación, la completa coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

2. La problemática del significado del certificado de tasación de las fincas hipotecas a efectos de inscripción de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria ha sido ya abordada por esta Dirección General en las Resoluciones de 22 de enero y 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, entre otras, para destacar el carácter imperativo de los requisitos establecidos por los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, entre ellos la tasación ECO realizada por entidad homologada de la finca hipotecada con cumplimiento de su normativa específica, y la exigencia de que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolle de acuerdo con los pronunciamientos registrales dado el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 de la Ley Hipotecaria).

Inicialmente la exigencia de tasación de la Ley de la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, tenía como objeto prioritario garantizar el cumplimiento de los límites impuestos al importe de los créditos hipotecarios que puedan servir de garantía a las emisiones de cédulas o bonos hipotecarios (artículo 2 de la Orden ECO 805/2003), lo que servía de protección frente a la sobretasación no sólo a los inversores en el mercado hipotecario sino también al propio deudor cualquiera que fuere su condición, previniendo situaciones de sobreendeudamiento.

Pero posteriormente la citada Ley 1/2013 a esa finalidad inicial añadió, para toda hipoteca ya se destine o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios, el amparo a los usuarios de los servicios financieros del peligro de la infravaloración del inmueble dado en garantía, situación que en los ciclos económicos de crisis y de contracción de la demanda inmobiliaria puede llegar a traducirse en un quebranto patrimonial relevante para el deudor ejecutado, sobre todo teniendo en cuenta que tanto las posturas mínimas admisibles en la subasta, como la posible adjudicación de la finca al acreedor, en los casos de subasta desierta por falta de licitadores, se determinan por un valor resultante de la aplicación de ciertos porcentajes (70 %, 60 % o 50 %, según se trata de vivienda habitual o no) sobre el valor de tasación para subasta fijado en la escritura de constitución (artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo cual puede llevar, si la tasación fue baja, a que el precio del remate o de la adjudicación al acreedor sea muy inferior al valor objetivo de la finca.

En esa actual situación legislativa, las resoluciones antes citadas señalan que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en las escrituras de constitución de hipoteca, resulta imprescindible que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 100 % del valor de dicha tasación (tras la Ley 5/2019).

Su infracción implicaría la nulidad de la estipulación correspondiente, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales, de conformidad con el artículo 130 de la Ley Hipotecaria.

3. En cuanto a la validez del certificado de tasación sujeto a condicionamientos, el artículo 9 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, dispone que «salvo lo previsto en

el artículo 14 [no aplicable en este caso], para que el valor de tasación calculado de acuerdo con la presente Orden pueda ser utilizado para alguna de las finalidades señaladas en su artículo 2 (Ámbito de aplicación) ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante»; y el artículo 10 de la misma Orden indica que deberá expedirse la certificación bajo un condicionante a la tasación, entre otros, en los siguientes supuestos: a) cuando no se haya podido comprobar la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación (en relación con el artículo 7.2); cuando no se haya dispuesto, como documentación para efectuar la tasación, de la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, y el documento que contenga la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro (artículo 8) –en ambos casos dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración–, y c) cuando concurren otras circunstancias que impliquen dudas razonadas sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar, o sobre la existencia de las características del mismo utilizadas en la tasación, que puedan afectar significativamente al cálculo de sus valores técnicos (artículo 10.1.e).

Pero, por su parte, el artículo 11 de la misma Orden señala que el tasador deberá hacer advertencia genérica a su valoración (en cuyo caso el valor de tasación sí podrá ser utilizado a efectos de las finalidades señaladas en el artículo 2.a), cuando «existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y sus descripciones registral o catastral que no induzcan a dudar sobre su identificación o características y que no influyan previsiblemente sobre los valores calculados».

Y el artículo 13 dispone que cuando se produzca un condicionante «la entidad tasadora deberá elegir» entre «entregar el informe condicionando expresamente el valor de tasación» o «denegando la fijación de un valor de tasación», no obstante lo cual, «cuando la tasación se realice a los efectos de la finalidad señalada en el artículo 2.a (garantías hipotecarias), y no se hubiera podido identificar física o registralmente el inmueble, la entidad deberá rehusar de manera razonada la emisión del informe».

Por tanto, en el presente supuesto se plantea la cuestión de cuáles han sido las concretas discrepancias, entre la descripción de los inmuebles tasados y la de las fincas registrales gravadas, apreciadas por el tasador que afectan significativamente a su valoración; ya que si las mismas indujeron realmente a dudar sobre la identidad entre ambas fincas, el informe de tasación debió denegarse, y si no influyeron significativamente en la valoración, el tasador debió limitarse a realizar una advertencia genérica, sin condicionante presente o futuro.

4. En el supuesto objeto de este recurso, las fincas registrales hipotecas no tenían asociado un número concreto de parcela catastral, el cual se asigna en la propia escritura de préstamo hipotecario; y la comparación entre la descripción de esas fincas registrales y la descripción de las parcelas catastrales tasadas y asignadas, es la siguiente:

a) la finca registral 18.226 se describe como rústica, tierra secano, conteniendo ocho higueras, sita en paraje en el término municipal de Fuente Álamo de Murcia, de cabida 3 fanegas y 3 celemines, igual a 2 hectáreas, 18 áreas y 1 centiárea (21.801 metros cuadrados); y linda: Norte, doña J. D. M.; Este, don S. B.; Sur, don R. P. V., y Oeste, boquera, camino servidumbre.

Y la parcela catastral con la que se identifica en el documento y en el certificado de tasación es la parcela «124 del polígono 25», situada en otro paraje, con una extensión de 21.285 metros cuadrados.

Se observa, en consecuencia, que el paraje de situación de la parcela catastral tasada es distinto del de la finca registral; y que, según manifiesta la registradora calificante, de la consulta de la sede electrónica del Catastro, se observa que el primer paraje se ubica al oeste de un camino y el otro paraje al este de dicho camino.

b) la finca registral 43.553 se describe como rústica, tierra secano con almendros, que ocupa una superficie de 3 hectáreas, 68 áreas, 93 centiáreas y 99 decímetros cuadrados (36.893,99 metros cuadrados), con derecho a la mitad del aljibe, sita en unos parajes en el término de Fuente Álamo; y linda: Norte, doña M. G. L., doña A. G. G. y otros; Sur, don P. I. G.; Este, don S. G. M., y Oeste, doña E. M. G.

Y la parcela catastral con la que se identifica en la escritura y en el certificado de tasación es la parcela «114 del polígono 25», situada en otro paraje y un área de 25.349 metros cuadrados; lindando además al este con un camino, que no aparece en la descripción registral.

Como se señala en la nota de calificación, de la descripción de la finca 43.553 así como de las parcelas 124 y 114 del polígono 25, dado que la finca registral se sitúa en dichos y que linda por el este con don S. G. M., que coincide con el lindero este de la parcela 124, parece que la finca se corresponde con parte de ambas parcelas catastrales y no con la parcela 114. Además, la diferencia de superficie de la finca 43.553 con la parcela 114 con la que se identifica en el documento excede del 10% (concretamente el 45,54%).

c) la finca registral 4.546 se describe como rústica, tierra de secano, situada en una cañada en el término de Fuente Álamo de Murcia, de cabida 1 fanega, igual a 67 áreas y 8 centiáreas (6.708 metros cuadrados), y que linda, al Norte, doña S. G. L., Este, con boquera de aguas turbias, Sur, don A. L., y Oeste, don J. E. V.

Y la parcela catastral con la que se identifica en la escritura y en el certificado de tasación es la parcela «57 del polígono 10», de 6.500 metros cuadrados, y se sitúa en un paraje distinto del de la finca registral, lindando además al este con un camino, no coincidiendo con el lindero este de la finca registral 34.546.

d) la finca registral 38.147 se describe como rústica, tierra secano, sita en término de Fuente Álamo de Murcia, que tiene de superficie 73 áreas y 50 centiáreas (7.350 metros cuadrados), y que linda: Norte, don G. O. G., Mediodía, doña E. M. R., Levante, boquera, y Poniente, don A. O.

Y la parcela catastral con la que se identifica en la escritura y en el certificado de tasación es la parcela «55 del polígono 10» se sitúa en un paraje, con una superficie de 7.122 metros cuadrados, y linda por el este con un camino, el cual no consta en la descripción de la finca registral 38.147.

e) por último, la entidad hipotecante manifiesta que la realidad física de tales fincas registrales no coincide con la descripción catastral de las mismas, y en la segunda escritura de rectificación renuncia a instar el procedimiento de rectificación catastral y a la coordinación descriptiva del Registro de la Propiedad y el Catastro.

En resumen, respecto de las cuatro fincas existen dudas razonables y motivadas respecto de la correspondencia entre las fincas registrales hipotecadas y las parcelas catastrales tasadas, en el primer caso por no encontrarse situada en el mismo lugar dado su paraje, en el segunda caso por la gran diferencia de superficie existente y no aparecer el camino de la parcela catastral en la descripción registral, y en los dos últimos supuestos por no aparecer en las descripciones registrales el lindero fijo –caminos– que sí aparece en las descripciones catastrales.

5. Por lo que respecta al contenido de los certificados de tasación en relación con la identidad entre las fincas registrales y parcelas catastrales, debe indicarse que a la escritura de préstamo hipotecario se incorporan dos certificados, uno referido a las fincas registrales 34.546 y 38.147, y otro referido a las fincas registrales 18.226 y 43.553, por razón de ser colindantes una y otra pareja de inmuebles.

En dichos certificados se manifiestan las siguientes advertencias: una primera que indica «que de la documentación registral aportada no consta la referencia catastral de las fincas registrales valoradas» y que ha sido el solicitante (el titular registral de las fincas) quien ha indicado la correspondencia de cada finca registral con las respectivas parcelas catastrales, y, una advertencia, que expone que «no se ha aportado documentación catastral relevante para el cotejo con la documentación registral aportada y la realidad comprobada».

Como consecuencia de ello, es razonable interpretar que por las dudas que se le plantean al tasador acerca de la correspondencia entre fincas y parcelas, añade que «se deberán vincular, previamente o durante la operación hipotecaria, las referencias catastrales de las parcelas –indicadas por el solicitante– que se corresponderían con las fincas, para que de esta manera queden perfectamente identificadas y delimitadas sin género de dudas. De no realizarse dicha vinculación catastral, esta advertencia pasará a ser condicionante».

Además, respecto de la finca registral 18.226 se señala expresamente que «se comprueba la existencia de boquera o camino de servidumbre y un aljibe», como consta en su descripción.

Sin embargo, a continuación, el certificado de tasación de las fincas registrales 18.226 y 43.553 incorpora la siguiente observación: «las fincas registrales que son objeto material de la presente tasación constituyen en la actualidad una única realidad física en su configuración o explotación, aunque son plenamente identificables tanto física como registralmente y se puede asignar un valor a cada una de ellas individualmente». Única realidad física y funcional que también es predicable respecto de las fincas registrales 34.546 y 38.147, que también son colindantes, aunque ni esta circunstancia ni esa susceptibilidad de valoración individual se explicita en su certificado.

No obstante esta ambigüedad de las expresiones de los certificados de tasación, de una interpretación global de todas ellas puede concluirse que los respectivos tasadores sí plantean dudas razonables acerca de la identificación y coincidencia entre las cuatro fincas registrales citadas, las parcelas catastrales de referencia y los inmuebles inspeccionados; y esa circunstancia de falta de identidad o correspondencia sí es susceptible de influir de modo significativo en la valoración técnica de las fincas.

6. Como señala el notario recurrente, no es necesario que las fincas registrales hipotecadas y tasadas estén coordinadas con el Catastro, por el contrario, basta y es suficiente con que tales fincas hipotecadas se correspondan con las que son objeto material de la tasación; de manera que un certificado catastral puede «corresponderse» con una finca registral, aunque ésta no esté «coordinada» catastralmente.

Y es que, como recalca la Resolución de 27 de abril de 2017, no es lo mismo la «correspondencia» y la «coordinación» entre fincas registrales y parcelas catastrales, en cuanto la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria con unos efectos limitados, mientras que la coordinación a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, supone la inscripción de la representación gráfica catastral y la rectificación de la descripción de la finca conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo).

Coordinación, según resulta del citado artículo 10 de la Ley Hipotecaria, es, por tanto, la incorporación al folio real de una finca de la representación gráfica catastral de la misma, ya directamente o ya por la alteración generada por una representación gráfica alternativa, lo que implica que se presuma que la finca registral (en cuanto objeto de los derechos inscritos) tiene la ubicación, superficie y delimitación geográfica expresada en la referida representación gráfica catastral.

Correspondencia, sin embargo, es simplemente la constancia en el folio real de una finca de la referencia catastral de una parcela catastral, sin alteración de su descripción, y siempre que se cumplan los requisitos que la legislación hipotecario y catastral exigen para ello, entre otros, el que no existan dudas fundadas acerca de la identidad coincidente de ambas realidades y que se cumplan los márgenes de tolerancia legales.

Es decir, para que proceda la constancia registral de una referencia catastral solo es preciso que exista una identidad entre la finca registral y la certificación catastral aportada en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario, que dice que «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».

Conviene recordar en este punto que según doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 5 de agosto de 2014, 17 de abril y 22 de septiembre de 2015 y 1 de marzo de 2016, entre otras) para entender que existe correspondencia entre la parcela catastral y la finca registral no es preciso que tenga lugar una identidad absoluta, sino que basta con la existencia de datos que puedan llevar al registrador a la conclusión de que se trata de la misma finca, como nombre del paraje, superficie no idéntica pero sí aproximada, certificado técnico que no planteé dudas ciertas, titularidad catastral igual a la registral, o práctica identidad de los linderos.

Por otra parte, la operación jurídica de constitución de hipoteca sobre una finca registral no se encuentra incluida entre los supuestos en que, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, se exige la aportación de una «representación gráfica catastral georreferenciada» a los efectos de coordinación, por lo que es suficiente para la inscripción de la hipoteca y para la validez del certificado de tasación, que exista «correspondencia» entre la porción de terreno tasada –que es en este caso la parcela catastral rústica– y la finca registral hipotecada, por coincidir básicamente ambos recintos físicos acotados.

Pero también es cierto que la asignación de una referencia catastral concreta a una finca registral, según resulta de lo anteriormente expuesto, no depende de la simple afirmación de la parte interesada, sino que se encuentra sujeto a calificación registral, la cual, de no cumplirse los requisitos legales señalados anteriormente no podrá dar acceso al Registro a la referencia catastral sino de conformidad, exclusivamente, con los procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria.

7. En el supuesto objeto de este recurso, como se ha señalado en el fundamento de Derecho cuarto, la registradora de la Propiedad calificante no pone como defecto la falta de coordinación de las fincas hipotecadas, sino que su tacha va referida a la existencia de dudas fundadas acerca de la correspondencia o identidad entre las porciones de terreno tasadas y las fincas registrales hipotecadas, por existir según que finca, diferencias de paraje de ubicación, de superficie –en algún caso superior a los márgenes permitidos–, o de linderos que siendo fijos deberían coincidir.

Esas mismas dudas se ha planteado también el tasador –ver fundamento de Derecho quinto– que, como se ha expuesto anteriormente, señala que no ha podido comprobar la correspondencia señalada por el solicitante y, en consecuencia, considera que se deberán «vincular» (debe entenderse establecer registralmente la correspondencia) las referencias catastrales de las parcelas tasadas con las fincas registrales, «para que de esta manera queden perfectamente identificadas y delimitadas sin género de dudas», y que «de no realizarse dicha vinculación catastral, la advertencia pasará a ser condicionante».

Quizá hubiera sido más ajustado a lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, que los tasadores, ante esta falta de seguridad acerca de que la referencia catastral de las parcelas que se tasaban se correspondía con la identidad de cada una de las fincas hipotecadas, hubieran rehusado hacer la tasación (artículo 13 y Resolución de 14 de diciembre de 2016), pero, en todo caso, es claro que están condicionando la validez de las tasaciones realizadas a la acreditación de tal correspondencia o identidad.

Debe recordarse a este respecto, que para que el valor de tasación pueda ser utilizado a efectos de garantía hipotecaria, ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante (artículo 9), y que la falta de constatación de la correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca hipoteca es motivo para establecer un condicionante (artículo 10).

Además, es indudable que, si no se puede establecer esa correspondencia entre la parcela catastral tasada y la identidad de la finca registral hipotecada, máxime cuando existen dudas acerca de su situación e importantes diferencias de superficie, tales

discrepancias pueden afectar significativamente a la valoración técnica realizada en los términos del artículo 10.1.e) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

Solo cuando las discrepancias entre la realidad física del inmueble y sus descripciones registral o catastral no induzcan a dudar sobre su identificación o sean menores, de tal manera que previsiblemente no influyan sobre los valores calculados (artículo 11), solo procederá una advertencia y la certificación será válida.

Por último, en cuanto a la forma de subsanar el defecto, dada la importancia de las discrepancias puestas de manifiesto, y no obstante poder acreditarse la correspondencia de referencia por otros medios, parece inevitable acudir a uno de los procedimientos de rectificación de la descripción de las fincas registrales regulados en los artículos 199 a 201 de la Ley Hipotecaria.

Ello, sin perjuicio de la eficacia que debe darse al levantamiento de los condicionante de los certificados de tasación a que se refiere el artículo 14 de la Orden ECO, según el cual, la entidad tasadora podrá levantar el condicionante de un informe de tasación y del certificado en que aquél se sintetice cuando haya desaparecido el supuesto que dio origen al mismo, exigiendo para tal levantamiento del condicionante la declaración expresa y razonada de la entidad que suscribió el informe en la que se manifieste que se ha verificado la desaparición del supuesto que dio origen al mismo.

En consecuencia, 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, 10 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.