

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14316 *Resolución de 24 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 2, por la que se suspende el cambio de número de policía e incorporación de referencia catastral de una finca en virtud de certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta.*

En el recurso interpuesto por don J. A. R. D. y doña B. O. F. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan número 2, doña Paloma Díez Medrano, por la que se suspende el cambio de número de policía e incorporación de referencia catastral de una finca en virtud de certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta.

Hechos

I

Mediante certificación del acta de adjudicación mediante subasta, otorgada el día 29 de octubre del 2025 por don J. L. E. H., presidente de la Mesa de Subasta, en unión de la diligencia de adición firmada electrónicamente el día 29 de octubre de 2025, por doña E. M. L. F., técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación de Madrid, y de mandamiento firmado electrónicamente el día 29 de octubre de 2025, por doña E. M. L. H., técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación Equipo Regional de Subastas de la Agencia Tributaria de Toledo, don J. A. R. D, y doña B. O. F., adjudicatarios de la finca, solicitaban el cambio de número de policía e incorporación de la referencia catastral de la finca registral número 3.582 de Puerto Lápice.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo calificación registral del precedente documento en unión de la diligencia de adición firmada electrónicamente el día veintinueve de octubre de dos mil veinticinco, por doña E. M. L. F., Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación de Madrid, y de mandamiento firmado electrónicamente el día veintinueve de octubre de dos mil veinticinco, por doña E. M. L. F., Técnica de Hacienda de la Dependencia Regional de Recaudación Equipo Regional de Subastas de la Agencia Tributaria de Toledo, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, tras examinar los antecedentes de este Registro, la Registradora que suscribe ha inscrito en la inscripción 4.ª de la finca registral número 3582 de Puerto Lápice, en el día de hoy el dominio de la misma a favor de don J. A. R. D. casado con doña B. O. F., por título de adjudicación, para su sociedad de gananciales.

Conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, a la finca de este número se le certifica el código registral único: 13016000455812.

Se ha procedido a la comprobación de la autenticidad de los documentos firmados electrónicamente dentro de plazo.

Al margen de la inscripción practicada se han extendido notas de afección fiscal por plazo de cinco años.

De conformidad con lo señalado en el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados, el adquirente del derecho al que se refiere la inscripción ahora practicada no realiza manifestación alguna sobre la realización de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

La finca no consta coordinada gráficamente con catastro.

En virtud de la citada operación registral dicha finca ha quedado inscrita con las características y cargas que se indican en la certificación del artículo 19 Bis, expedida con fecha de hoy.

Se ha cancelado la anotación preventiva de embargo letra C, que ha dado lugar a la adjudicación, su nota marginal de expedición de certificación y las anotaciones de prórroga letras E y G.

Se han cancelado por caducidad, una nota de afección fiscal de la anotación de embargo letra A y la anotación de embargo letra B y su nota marginal de expedición de certificación.

A los efectos del artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria, ha sido acreditado el pago del impuesto correspondiente al precedente documento, al haberse aportado diligencia certificada de presentación telemática del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, emitida el día 11 de noviembre de 2025 por la Consejería de Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

Se ha procedido a la previa comprobación de la autenticidad del documento firmado electrónicamente que se acompaña al documento calificado.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos previstos en la Ley, conforme a los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la finca registral 3582 de Puerto Lápice, no se ha hecho constar la alteración de los datos de situación solicitados –número de policía– de la finca por no constar debidamente acreditado por certificación municipal. Artículos 201.2 Ley Hipotecaria y 437 del Reglamento Hipotecario.

No acreditada la referencia catastral de la finca, habiendo incurrido en el incumplimiento de la obligación establecida por la Ley y con los efectos que la misma determina -Artículos 38, 40, 43, 44, 70 y 71 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba la Ley del Catastro Inmobiliario.

Contra la presente calificación (...)

Alcázar de San Juan Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paloma Díez Medrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan 2 a día veintitrés de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. R. D. y doña B. O. F. interpusieron recurso el día 26 de diciembre de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaban lo siguiente:

«En el título de propiedad –certificado de adjudicación firme– figura de manera clara, indubitada y completa la referencia catastral: 8429911VJ5582N0001BF, junto con el número de finca, tomo, libro, folio y CRU/Idufir, cumpliendo con los requisitos establecidos en:

1. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria: obligación de consignar en el asiento registral los datos de identificación de la finca, incluyendo la referencia catastral cuando figure en el título inscribible.

2. Artículo 298 del Reglamento Hipotecario: en la inmatriculación de fincas no inscritas, el título público debe expresar necesariamente la referencia catastral y acompañar la certificación descriptiva y gráfica del inmueble.

3. Artículo 38 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo): obliga a que la referencia catastral figure en documentos notariales y que, en los supuestos legales, conste en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, la AEAT, organismo emisor del título de propiedad, y la Dirección General del Catastro, ambas dependientes del Ministerio de Hacienda disponen de información suficiente, válida y contrastada para identificar y localizar catastralmente la finca, su número de policía, así como su titularidad de forma previa a la subasta del bien embargado que se subastó, sin que existan dudas fundadas en el título de propiedad sobre la correspondencia entre la finca registral y la finca catastral.

Y así viene recogido en el artículo 101.4 a) del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, Reglamento General de Recaudación, donde se dice:

“...Cuando se trate de bienes-inscribibles en registros públicos, se indicará que los licitadores no tendrán derecho a exigir otros títulos de propiedad que los aportados en el expediente; que de no estar inscritos los bienes en el registro, el documento público de venta es título mediante el cual puede efectuarse la inmatriculación en los términos previstos en la legislación hipotecaria y que, en los demás casos en que sea preciso, habrán de proceder, si les interesa, como dispone el título VI de la Ley Hipotecaria

Aquí aplicaría a juicio de esta parte, el principio de *Qui potest plus, potest minus*. Quien puede lo más, puede lo menos, si la certificación administrativa es título suficiente para inmatricular por sí misma una finca, bien puede ser un documento válido para modificar datos descriptivos de la finca, como son la referencia catastral o el número de policía, más aún si se corresponde con la realidad física de la finca.

Precedentes DGSJFP relevantes:

– Resolución 4 de diciembre de 2013: la referencia catastral no sustituye la descripción registral, pero debe incorporarse cuando no existen dudas de identidad.

– Resolución 10 de junio de 2025: si la referencia catastral figura en título inscribible válido y no existen dudas, el registrador está obligado a incorporarla en el asiento registral (...)

Solicitamos:

1. Que se estime el presente recurso y se incorpore la referencia catastral 8429911VJ5582N0001BF, así como que se actualice el número de policía a la realidad física dentro de la descripción registral de la finca de nuestra propiedad, y únicamente a título identificativo.

2. Que, en consecuencia, se subsane la calificación negativa parcial emitida por la Registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan N.º 2.»

IV

La registradora de la propiedad suscribió informe el día 13 de enero de 2026 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 201, 203, 204, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria; 3, 11, 34 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 437 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo

de 2012, 19 de febrero y 17 de julio de 2015, 18 y 21 de abril, 9 y 12 de mayo, 1 y 7 de julio y 3 de octubre de 2016 y 20 de abril y 4 de septiembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si se puede rectificar la descripción que aparece en el Registro del número de policía o de gobierno de una finca urbana y la incorporación de la referencia catastral que no constaba en virtud de certificación del acta de adjudicación del bien mediante subasta, sin aportar la oportuna certificación catastral.

La registradora suspende la rectificación pretendida alegando: que «no se ha hecho constar la alteración de los datos de situación solicitados –número de policía– de la finca por no constar debidamente acreditado por certificación municipal», y «no acreditada la referencia catastral de la finca, habiendo incurrido en el incumplimiento de la obligación establecida por la Ley y con los efectos que la misma determina».

2. En cuanto a la falta de aportación del certificado catastral, este centro directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre la existencia de un conjunto de deberes de coordinación, colaboración e interrelación entre diferentes administraciones que eviten dilaciones o duplicidades para los administrados, dentro de las cuales los registradores se incluyen entroncados en el Ministerio de Justicia, y concretadas en sus relaciones con el Catastro como registro público en los artículos referidos en los «Vistos» de la legislación del Catastro.

La Resolución de 23 de abril de 2014 vino a establecer que «el registrador en su calificación no tiene necesariamente que limitarse a la pura literalidad del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a los medios o elementos de calificación consistentes en los documentos presentados y en los asientos del Registro sino a su interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro como consecuencia del ámbito del procedimiento y tratamiento de datos por la imparable introducción de nuevas tecnologías que hacen insostenible esa pura literalidad del precepto, teniendo en cuenta además los principios de facilidad probatoria y proporcionalidad, así como los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, que permiten que tenga en cuenta el contenido de otros Registros a los que pueda acceder el registrador por razón de su cargo.

Por tanto, aunque se parte siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la Propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros Registros u Oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos extremos, como ocurre en el presente supuesto en que (...) si la certificación catastral aportada ofrece algunas dudas sobre un determinado dato, no hay inconveniente en que si el registrador puede acceder fácilmente a los datos del Catastro pueda tenerlos en cuenta en el procedimiento registral para determinar la suficiencia o insuficiencia de la certificación catastral aportada y para decidir si es necesario que el propio interesado complemente la prueba de dicho extremo por cualquiera de los otros medios que establece el citado artículo y cuya aportación corresponde al interesado. Y se confirma este criterio en un ámbito, como el de coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, en que el propio Texto Refundido de la Ley del Catastro prevé la necesaria colaboración y comunicación tanto de notarios como de registradores con el Catastro y viceversa, para la mejor realización de sus respectivas funciones (artículos 18.2.º, 33.4 y 36 del Texto Refundido de la Ley de Catastro aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo)».

En el mismo sentido, como señalara la Resolución de 11 de junio de 2012 mediante una comunicación directa entre el Registro y otros registros públicos, el recurso podría evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si el registrador antes de poner la nota, hubiese consultado directamente la información concerniente y se procurase los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto le resultan fácilmente accesibles, pues el principio de rogación registral, en efecto, es

perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba.

De esta manera el registrador debe favorecer la práctica de la inscripción, siempre que se cumplan todos los demás requisitos del procedimiento registral, tales como rogación, legalidad y especialidad, dentro de sus límites naturales y proporcionales.

Por otra parte, en la Resolución de 9 de abril de 2015 se indicaba que «como bien ha quedado expuesto por este Centro Directivo, el registrador en su calificación puede e incluso debe consultar los registros jurídicos o administrativos existentes a su alcance para asegurar la legalidad y validez de los actos susceptibles de inscripción, y esta actuación no debe servir solo para controlar la correcta actuación o la adecuada intervención de un representante o la vigencia de su poder, la situación de un inmueble o sus construcciones, sino también para poder comprobar la adecuación de un documento cuya existencia es solo presunta al haberse incorporado por medio de una fotocopia, a los efectos de favorecer y facilitar la inscripción. La consulta del registrador directamente en un registro administrativo público como es el Catastro le es factible y propia dentro de sus funciones para evitar o justificar una calificación negativa, por lo que debe producirse en los mismos términos y con el mismo alcance para consolidar una calificación positiva».

En definitiva, el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral. El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016).

Por ello, el defecto señalado por la nota de calificación registral ha de ser revocado.

3. En segundo lugar, procede analizar el defecto relativo al cambio de número de la calle. La registradora considera aplicable el artículo 437 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual estima necesaria aportar certificación o informe del Ayuntamiento el acuerdo aprobatorio del cambio de número de dicha finca.

Esta Dirección General ya ha declarado que la certificación catastral es un documento hábil para acreditar circunstancias tales como el cambio de nombre o de número de la calle, siempre que no existan dudas de la identidad de la finca y sobre la base de lo dispuesto en los artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3, 11 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2012 y 19 de febrero de 2015).

Parece evidente que, cuando exista tal identidad de la finca, la certificación catastral es el documento idóneo para acreditar dicha modificación, pues debe recordarse que según el artículo 3 de la Ley del Catastro: «La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral (...)».

En la calificación recurrida no resulta manifestada ninguna duda de identidad de la finca, más allá de poner de manifiesto la falta de aportación de la certificación catastral. Debe recordarse que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril y 3 de octubre de 2016, entre otras).

No habiéndose invocado en la calificación registral ningún obstáculo sobre dudas de identidad de la finca sino únicamente la cuestión de la falta de aportación de la referencia catastral procede revocar la nota calificadora.

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

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

Madrid, 24 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.