

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12004 *Resolución de 27 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villarcayo a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Puente de la Fuente, notario de Burgos, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Villarcayo, don Antonio Requena Tapiador, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura, otorgada el día 21 de marzo de 2017 ante el notario de Burgos, don Fernando Puente de la Fuente, con el número 409 de protocolo, se acordó la compraventa de la finca registral número 18.221 del término de Merindad de Montijo, rectificando su descripción para hacer constar la existencia de una explotación económica destinada a camping.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Villarcayo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Villarcayo Presentada telemáticamente el veintitrés de marzo de este año, bajo el asiento 3.305 del Diario 82, escritura de compraventa por el Notario de Burgos don Fernando Puente de la Fuente el veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, número 409 de protocolo, autoliquidado el impuesto el dieciocho de abril de dos mil diecisiete aportada la escritura física acreditativa del pago del impuesto el veintisiete de abril último el Registrador que suscribe ha acordado suspender la inscripción de la finca solicitada en dicho documento -al no solicitarse 1a inscripción parcial, a pesar de haberseles requerido tanto a la Notaría como a la Gestoría presentante- por los siguientes defectos: 1) No coincide, absolutamente en nada, la descripción de dicha finca en la escritura y en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada. En concreto, en el título se expresa que la finca tiene una superficie de una hectárea y linda al norte, con camino; al sur, pared del frontón, pared de la huerta, cauce y aliviadero, propiedad todo ello de las hermanas A. L.; al este, camino y al oeste, río (...). Sin embargo, según la certificación catastral descriptiva y gráfica, la finca tiene una superficie de cuatro mil seiscientos veintinueve metros cuadrados, y linda al norte, Junta Vecinal (...) (polígono 8, parcela 311) y camino; sur, M. G. A. L. (polígono 8, parcela 314) y M. S. M. S. (polígono 8 parcela 332); este, camino y oeste, M. L. A. L. (polígono 8, parcela 313), y polígono 8 parcela 360 (en investigación), alterándose, además, dos de los linderos fijos por otros móviles. Finalmente, hay que tener en cuenta que según certificado catastral telemático de dicha finca (al no ser posible el acceso a la certificación catastral descriptiva y gráfica) de fecha dieciocho de mayo último, la finca tiene hoy una superficie de nueve mil setecientos ochenta y nueve metros cuadrados. Así se deduce de los artículos 9, 10, 20, 198.5 y 205 de la Ley Hipotecaria y artículos 298 y 437 del Reglamento Hipotecario. 2) No se aporta la pertinente Licencia de Segregación. Téngase en cuenta que en la escritura se dice que en la finca «se encuentra 40 parcelas, 160 plazas en parcela y 40 parcela sin parcela». Todo ello con arreglo al artículo 26.1.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; artículos 6, 7 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; artículos 65 a 89 y 97.l.f) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; artículos 288.b.2 y 299 del

Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León. 3) No coincide la actualización pretendida, en cuanto a las edificaciones, con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, tal y como se hizo constar en el anterior defecto número 1. Así, según el título, y sobre la finca registral 18.221 del Ayuntamiento de Merindad de Montija, se encuentra la siguiente explotación económica y construcciones: «Camping (...) con una superficie total considerada de cuatro mil seiscientos veintinueve metros cuadrados. En ella se encuentran 40 parcelas, 160 plazas de parcela y 40 plazas sin parcela. Cuenta con zonas pavimentadas y el resto es césped, quedando definidas las parcelas por pequeños muretes, o por postes de obra donde se encuentran enchufes para las caravanas. Las parcelas tienen saneamiento mediante unas fosas sépticas prefabricadas que comparten cada dos o tres parcelas. Hay además dos fuentes de agua potable, una terraza descubierta en el bar con una barbacoa, zonas ajardinadas. etc. Tiene una construcción principal, compuesta de dos edificios prácticamente colindantes, uno en forma de L y l otra de planta rectangular, ambos de dos plantas. En uno de los bloques se encuentran en la planta baja los aseos y duchas de uso de los campistas (señores y caballeros) ocupando la planta primera el bar que cuenta con cocina y aseos. El otro bloque (el que tiene forma de L), en la planta baja se destina a garaje y almacén de uso exclusivo de los propietarios, un porche donde están los fregaderos de uso del camping y una zona semicerrada, donde encuentran otras instalaciones; aseo de minusválidos, lavadero y lavadoras. La planta baja de este bloque está ocupada por la vivienda de los propietarios, que consta de salón, cocina, despensa, tres dormitorios y un baño, así como la recepción y dos almacenes». Sin embargo, según la citada certificación catastral, sobre el camping (...), de cuatro mil seiscientos veintinueve metros cuadrados, existen las siguientes construcciones: vivienda en planta 01 de ochenta y seis metros cuadrados, almacén en planta 01 de treinta y un metros cuadrados, otros usos en planta 01 de cincuenta y seis metros cuadrados, almacén en planta 00 de ciento veinte metros cuadrados, almacén en planta 00 de treinta y un metros cuadrados, otros usos en planta 00 de cincuenta y seis metros cuadrados y oficina en planta 00 de sesenta y siete metros cuadrados. Todo ello según los artículos 9, 10, 198.1, 198.3, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, artículo 308 del Reglamento Hipotecario; artículo 20 de la Ley 2/2008, de 20 de junio, del Suelo; artículo 97.1.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; artículo 288.a.1 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León; y artículos 45, 46, 49.2, 49.3, 50, 54 y 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Contra la presente nota de calificación (...) Villarcayo, diecinueve de mayo de dos mil diecisiete El registrador Fdo.: Antonio Requena Tapiador».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Fernando Puente de la Fuente, notario de Burgos, interpuso recurso el día 27 de junio de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho: (...) I.–(...) Esta finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad, exactamente con la misma descripción que consta en la escritura. En la escritura calificada, a continuación de la descripción de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción registral, se relaciona que dentro de la finca indicada existe una «explotación económica destinada a camping, en la cual existen determinadas construcciones». Presentada a inscripción la escritura indicada, se califica por el Registrador de Villarcayo, don Antonio Requena Tapiador, con los defectos que pasamos a analizar. II.–En la nota de defectos, alega el registrador como defecto primero, lo siguiente: «(...)». El Notario que recurre, no puede estar en absoluto de acuerdo con este defecto, por las siguientes razones: 1.^a)–No puede impedirse la inscripción de la escritura de compraventa que nos ocupa, alegándose que no hay coincidencia entre la descripción de dicha finca en la escritura y la descripción catastral. Este impedimento solo es predicable cuando se trata de inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad, supuesto en el que la coincidencia entre la descripción catastral y la que se consigna en la escritura tiene que ser total. Y aún en ese caso, la coincidencia a efectos de inmatriculación, solo debe recaer en la ubicación, linderos y superficie de la finca a inmatricular pues son los elementos esenciales que configuran la finca, y que la coincidencia entre el título y el catastro de lo que se encuentra en su interior, plantaciones o edificaciones, no es

imprescindible a los efectos de inmatricular. Así lo tiene establecido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en sus Resoluciones de 4 de agosto de 2014 y 5 de julio de 2016, entre otras. Pero es que, además, en el caso que nos ocupa no se trata de ninguna inmatriculación, sino de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Villarcayo, de una finca que ya está inscrita con anterioridad en dicho registro, y cuya descripción en la escritura de compraventa, es totalmente coincidente con la que figura en el propio Registro, y en ningún lugar de dicha escritura se solicita que se inscriba la finca con la descripción que figura en el catastro, ni con ninguna otra descripción diferente a la que figura en el propio Registro. Por consiguiente, carece de sentido toda la argumentación que hace el registrador, Sr. Requena Tapiador, comparando las descripciones del título y del catastro de la finca correspondiente, siendo de destacar, bien que a título anecdótico, como dicho Sr reconoce en su nota, «que según certificado catastral telemático de dicha finca, de fecha dieciocho de mayo último, la finca tiene hoy una superficie de nueve mil setecientos ochenta y nueve metros cuadrados», es decir, muy próxima a la que consta en el Registro de la Propiedad y en la escritura de compraventa calificada. En cuanto a los artículos citados por el Sr. Registrador en apoyo de su calificación, no parece que tengan relación con la misma y mucho menos que la puedan fundamentar, toda vez que: Los artículos 9, 10 y 20 de la LH recogen las circunstancias que debe contener la inscripción, lo relativo a la representación gráfica de las fincas registrales, y el último, que establece que: «Para inscribir o anotar títulos que los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar, previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». La finca que se transmite está perfectamente inscrita a nombre del transmitente, y como se ha dicho, la descripción que figura tanto en la escritura, como en el registro son plenamente coincidentes. Y por lo que se refiere a los artículos 198.5 y 205 de la Ley Hipotecaria y artículos 298 y 437 del Reglamento Hipotecario, se refieren al supuesto de inmatriculación de fincas, que nada tiene que ver con el caso que nos ocupa, dado que la finca que se transmite figura correctamente inscrita a nombre del transmitente y no se plantea, ni mucho menos se solicita ninguna inmatriculación de fincas. Y mucha menos conexión con la nota de calificación tiene el artículo 437 del RH, que se refiere a la intervención de los Alcaldes en relación con las alteraciones de nombres y numeración de calles y edificios... Parece que se pretenda justificar la nota de calificación con defectos, a base de citar el mayor número de preceptos, con independencia de la vinculación que tengan con el supuesto. III.-Como defecto segundo, alega el Sr. Registrador: «(...)» Tampoco resulta, a juicio del Notario autorizante, que este defecto pueda justificar la no inscripción de la escritura de compraventa, pues parece que el Sr. Registrador está confundiendo lo que es una auténtica parcelación urbanística en sentido técnico, a las que se refieren las normas que cita en su defecto, con lo que simplemente es una mera ordenación de los espacios del camping, en los que los campistas pueden colocar sus tiendas, vehículos o caravanas, que para nada implica una división real o parcelación de la finca, rompiendo la unidad registral de la misma. Quienes hayan utilizado los servicios de un camping, son muy conscientes de que las parcelas habilitadas para la instalación de las tiendas, no van más allá de zonas delimitadas en el suelo para su ubicación, absolutamente mudables en cualquier momento, pero que e1 absoluto suponen un fraccionamiento del suelo en sentido urbanístico. El control de la Administración sobre dicha actividad económica de camping, se ejercerá en su caso a través de otras autorizaciones administrativas, como la licencia de actividad y demás que exija la legislación aplicable. La normativa que cita el Sr. Registrador en apoyo de este defecto, a juicio del recurrente, está completamente fuera de lugar, sencillamente porque no le resulta aplicable en absoluto. Efectivamente, cuando el titular de una explotación económica de camping, determina en ejercicio de su derecho, en qué zonas de la finca de la que es propietario (que también podría ser mero arrendatario), se pueden ubicar las tiendas de campaña o las caravanas, aplicar a esa actuación el art. 26.1 del RDLeg 7/2015, que regula la división de una finca para dar lugar a dos o más diferentes; los arts. 6; 7 y 78 del

RD 1093/1997, ubicados los dos primeros dentro del capítulo de «Inscripción de Proyectos de Equidistribución» y el último dentro de la «inscripción de los actos de parcelación»; los arts. 65 a 89 de la ley 5/1999 y 288 y 299 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que regulan «la gestión urbanística, conservación de la urbanización, unidades de actuación, sistemas y proyectos de actuación, la junta de compensación, etc.»; resulta cuando menos excesivo y fuera de lugar. IV.–Finalmente, como defecto tercero, señala el Sr. Registrador: «(...)» En este defecto tampoco es admisible, ya que falla la base del mismo, toda vez que en ningún momento se pretende con la escritura de compraventa calificada, actualizar en el Registro las edificaciones existentes dentro de la finca transmitida, en primer lugar, porque efectivamente no se solicita en absoluto y, en segundo lugar, porque de pretenderse, no sería esta escritura de compraventa el vehículo adecuado, sino que habría que acudir al otorgamiento de una escritura de modificación hipotecaria de la finca, a través de la correspondiente Declaración de Obra Nueva, cumpliendo para ello con todos los requisitos urbanísticos exigibles, los cuales se recogen, entre otras, en las normas citadas por el Registrador de la Propiedad calificante, D. Antonio Requena Tapiador. Sin embargo, ningún obstáculo existe para que en la escritura se describa la actividad económica a la que se va a dedicar la finca que en ella se desarrolla, en este caso la de camping, así como las infraestructuras con las que cuenta, lo cual dice mucho en cuanto a transparencia por parte de los otorgantes, en el sentido de que quieren dejar constancia exacta del valor de la finca que transmiten a los efectos fiscales oportunos, sin pretender ocultar el valor real de la misma, no describiendo en la escritura de compraventa los bienes que se encuentran dentro de la finca. Por tanto, lo alegado por el Sr. Registrador, no puede ser óbice para que la compraventa se inscriba. La pertinente Declaración de Obra Nueva de las edificaciones existentes dentro de la finca, se otorgará cuando la parte compradora se encuentre en condiciones de hacerlo, lo considere necesario o simplemente así lo requiera del Registrador, lo que no sucede en este momento. La Declaración de Obra nueva y su inscripción no son obligatorias. Y no debe olvidarse que la inscripción en el Registro es siempre rogada por lo que tiene que ir precedida por el requerimiento de los particulares, lo que no ha sucedido en este caso, por lo que decae el defecto puesto por el Registrador cuando habla de «la actualización pretendida», ya que en ningún momentos ha pretendido tal actualización por la compradora. En cuanto a los artículos citados por el Sr. Registrador en apoyo de este defecto, no parece que tengan relación con la misma y mucho menos que la puedan fundamentar, toda vez que: Así, con relación a los artículos 9, 10, 198.1, 198.3 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, artículo 308 del Reglamento Hipotecario, que cita el Registrador. - Vale lo anteriormente expuesto en cuando a los artículos 9 y 10. - Los artículos 198.1. 198.3. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y artículo 308 del Reglamento Hipotecario, regulan los mecanismos y procedimientos para hacer efectiva la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, utilizando además, el término «se podrá», pero no se desprende de los mismos que el Registrador pueda impedir la inscripción de una finca que se trasmite y cuya descripción en el título es plenamente coincidente con la que figura en el Registro de la Propiedad. - El artículo 20 de la Ley 2/2008, de 20 de junio, del Suelo, mal puede apoyarse en este artículo el Sr. Registrador para defender su calificación, cuando ha sido derogado por la disposición derogatoria única.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Ref. BOE·A.2015-11723. - El artículo 97.1.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; y el artículo 288.a.1 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León. Regulan los actos de uso del suelo sujetos a licencia y no resultan aplicables al caso a que nos ocupa, toda vez que se trata simplemente de la inscripción de la transmisión de una finca cuya descripción en el título y en el Registro son plenamente coincidentes. - Los artículos 45, 46, 49.2, 49.3 50, 54 y 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio».–Estos artículos regulan la inscripción de las Obras Nuevas, pero en absoluto resultan aplicables al caso objeto del presente recurso, ya que no se trata, ni se solicita la inscripción de edificación alguna, sino de la inscripción de la transmisión de una finca, descrita en términos coincidentes con los que figuran en el Registro de la Propiedad correspondiente. V.–Conclusiones: El recurrente entiende que no procede la suspensión de la inscripción solicitada, y que procede la revocación de la

calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Villarcayo, por las siguientes razones: 1).—Se trata de la inscripción en el Registro de la transmisión de una finca descrita en términos totalmente coincidentes con los que figuran en el Registro de la Propiedad correspondiente, por su titular registral quien tiene debidamente inscrito su título en dicho Registro. 2).—Por otro lado, parece apreciar el señor Registrador que estamos ante un supuesto de inmatriculación, a juzgar por los preceptos que cita en apoyo de su calificación, lo cual es claramente erróneo, pues nos encontramos ante la inscripción de una finca, previamente inscrita en el Registro de la Propiedad, con descripción idéntica a la de la escritura de compraventa, y transmitida por su titular registral. No tratándose de un caso de inmatriculación y estando la finca inscrita es aún más evidente: el registrador debe inscribir la finca. Nadie le solicita otra cosa. Confunde además constancia de la referencia catastral (9.a LH), que es obligatoria, con la coordinación gráfica (10 LH), que es voluntaria en fincas inmatriculadas, habiendo dicho la DG que la constancia de la referencia catastral no supone inscripción de la representación gráfica, ni rectificación de la descripción literaria, que nadie le pide, reitero (RDGRN 22-03-2017). 3).—El Registrador interpreta erróneamente el título presentado a inscripción, toda vez que considera que se solicita la actualización e inscripción de unas edificaciones existentes sobre la finca que se transmite, lo cual no es cierto en absoluto, ya que la descripción de tales edificaciones en la escritura se hace a los únicos efectos de definir la actividad económica Camping que se desarrolla dentro de la misma y la infraestructura con la que cuenta, pero en modo alguno se pretende la actualización y muchos menos la declaración de obra nueva e inscripción en el Registro de tales edificaciones. 4).—El registrador confunde gravemente el sentido técnico-jurídico y urbanístico de la expresión parcela o parcelación, con la expresión «parcelas» que se utiliza en la escritura para definir el número de espacios o zonas en las que los campistas pueden colocar sus tiendas de campaña, vehículos o caravanas. 5).—Que por lo expuesto en los apartados anteriores, no resulta de aplicación ninguno de los muchos preceptos y normas que cita el Registrador en apoyo de su nota de calificación, alguno de los cuales, como el artículo 20 de la Ley 2/2008, de 20 de junio, del suelo, el cual ha sido derogado por la disposición derogatoria única.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Y otro como el 298 Rh, respecto del cual también ha resuelto la DG que debe entenderse tácitamente derogado con la nueva regulación legal de la inmatriculación. VI.—A la vista de la calificación registral, entiendo que se trata de una actuación registral reveladora, en palabras de la Resolución de la DGRN de 7 de octubre de 2002, «de un exceso de celo en la calificación, que parece a su vista más inclinada a poner trabas a la seguridad jurídica que con la inscripción registral se pretende lograr, que a procurarla»; y cabe recordar con la Resolución de la DGRN de 13 de diciembre de 2001, que la severidad que debe guiar al Registrador en su labor calificadora no puede «convertirse en una arbitraria y aleatoria decisión fundada en motivos exclusivamente personales o desconectada del sistema jurídico al que en todo caso debe acomodarse... con los correspondientes perjuicios para la seguridad y fluidez del tráfico inmobiliario, que halla en el Registro (de la Propiedad) uno de sus más claros instrumentos de protección».

IV

El registrador de la Propiedad de Villarcayo informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 19 bis, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 425 del Reglamento Hipotecario; 38 a 49 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 disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de

Suelo y Rehabilitación Urbana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de enero de 2005, 7 de agosto de 2006, 20 de julio de 2012, 4 de diciembre de 2013, 6 de mayo, 7 de julio y 3 de noviembre de 2016 y 2 de junio y 13 de septiembre de 2017.

1. Es objeto de este recurso decidir si procede la inscripción de una escritura de compraventa en la que se pretende completar la descripción registral de la finca añadiendo que en la misma existe una explotación económica destinada a camping, con la descripción de ésta y de las construcciones que la conforman.

Son datos de hecho relevantes para la resolución de este expediente:

a) En la escritura se describe la finca de forma coincidente con la descripción que figura en el Registro, con una superficie de una hectárea, si bien se añade a continuación de la descripción lo siguiente: «Dentro de dicha finca se encuentra la siguiente explotación económica y construcciones: «Camping (...)» con una superficie total considerada de cuatro mil seiscientos veintinueve metros cuadrados. En ella se encuentran 40 parcelas, 160 plazas en parcela y 40 plazas sin parcela. Cuenta con zonas pavimentadas y el resto es césped, quedando definidas las parcelas por pequeños muretes, o por postes de obra donde se encuentran enchufes para las caravanas. Las parcelas tienen saneamiento mediante unas fosas sépticas prefabricadas que comparten cada dos o tres parcelas. Hay además dos fuentes de agua potable, una terraza descubierta en el bar con una barbacoa, zonas ajardinadas, etc... Tiene una construcción principal, compuesta de dos edificios prácticamente colindantes, uno en forma de L y l otra de planta rectangular, ambos de dos plantas. En uno de los bloques se encuentran en la planta baja los aseos y duchas de uso de los campistas (señores y caballeros) ocupando la planta primera el bar que cuenta con cocina y aseos. El otro bloque (el que tiene forma de L), en la planta baja se destina a garaje y almacén de uso exclusivo de los propietarios, un porche donde están los fregaderos de uso del camping y una zona semicerrada, donde encuentran otras instalaciones; aseo de minusválidos, lavadero y lavadoras. La planta alta de este bloque está ocupada por la vivienda de los propietarios, que consta de salón, cocina, despensa, tres dormitorios y un baño, así como la recepción y dos almacenes. Todo ello constituye una explotación económica destinada a camping».

b) El título incorpora una certificación catastral descriptiva y gráfica en la que consta una superficie gráfica de 4.629 metros cuadrados y diversas construcciones con una superficie total construida de 4.907 metros cuadrados y una antigüedad que data del año 1997.

c) El registrador afirma en la calificación que se ha obtenido certificación catastral actualizada en la que resulta la finca con una superficie de 9.789 metros cuadrados.

2. El registrador suspende la inscripción por considerar que no es coincidente la descripción registral de la finca con la que resulta de la certificación catastral aportada; que se precisa licencia de segregación, al referirse la descripción de la explotación a parcelas, y que no es coincidente la descripción de las edificaciones con la que consta en la certificación catastral.

El notario recurre alegando, en síntesis, que en el título consta la descripción de la finca en términos totalmente coincidentes con los que figuran en el Registro; que no se trata de una inmatriculación ni se pretende la inscripción de la representación gráfica; que el registrador interpreta erróneamente el título presentado a inscripción, toda vez que considera que se solicita la actualización e inscripción de unas edificaciones existentes sobre la finca que se transmite, lo cual no es cierto en absoluto, ya que la descripción de tales edificaciones en la escritura se hace a los únicos efectos de definir la actividad económica camping que se desarrolla dentro de la misma y la infraestructura con la que cuenta, pero en modo alguno se pretende la actualización y muchos menos la declaración de obra nueva e inscripción en el Registro de tales edificaciones; que no puede confundirse la expresión parcela o parcelación, con la expresión «parcelas» que se utiliza en la escritura para definir el número de espacios o zonas en las que los campistas pueden colocar sus tiendas de campaña, vehículos o caravanas.

3. En primer lugar procede referirse a las afirmaciones del notario recurrente relativas a que las circunstancias descriptivas que se incluyen en la escritura se hacen a los únicos efectos de definir la explotación económica que se desarrolla en la finca, sin que en realidad se pretenda la actualización de la descripción ni la declaración de obra nueva de las construcciones que se describen.

Por tanto, se plantea en definitiva si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la constancia registral de nuevas edificaciones.

Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia».

Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Por ello, en coherencia con lo anterior, los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento prevén que en caso de calificación negativa parcial del documento presentado, el registrador debe notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito (cfr. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006 y 12 de enero de 2012).

El planteamiento del recurrente no puede acogerse favorablemente, ya que la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, «salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo» (cfr. artículo 425 del Reglamento Hipotecario antes transcrito), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido.

Además, en el caso que nos ocupa, ninguna duda existe acerca de la pretensión de inscripción de la rectificación. No sólo se reseña en el título presentado la nueva descripción de la finca, sino que ésta se apoya en la certificación catastral incorporada al mismo, siendo coincidente la superficie que en el título se dice destinada a camping con la que figura en dicha certificación. Además, en cuanto a las edificaciones el artículo 202 de la Ley Hipotecaria dispone que podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble.

Por otra parte, no puede tenerse en cuenta en este expediente la solicitud de inscripción parcial que consta por diligencia al título extendida con fecha 12 de junio de 2017, por tanto, posterior a la nota de calificación, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, solicitud que permitiría la inscripción de la compraventa documentada sin incluir las modificaciones descriptivas a las que afecta la calificación negativa (cfr. Resolución de 3 de enero de 2005).

4. En cuanto al primer defecto, considera el registrador que no existe coincidencia de la descripción de la finca, en particular en cuanto a la superficie y linderos, con la que resulta de la certificación catastral incorporada al título. A tal efecto afirma que el defecto se deduce de los artículos 9, 10, 20, 198.5 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 y 437 del Reglamento Hipotecario.

En primer lugar, debe recordarse que ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que

sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

El registrador matiza en su informe este primer defecto, afirmando que descansa en la necesidad impuesta por la normativa vigente de actualizar la descripción de la finca con arreglo a las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas o determinar la causa que impide la misma.

El defecto tal y como se formula, no puede mantenerse.

La falta de correspondencia alegada en la calificación puede justificar que no se haga constar en la inscripción la referencia catastral de la finca. En este sentido, el artículo 45 de la Ley del Catastro dispone: «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».

En el propio título consta lo siguiente: «habida cuenta de que la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca incorporada se refiere al solar sobre el que se encuentran las edificaciones en su conjunto, los otorgantes, a mi requerimiento, manifiestan que desconocen si la descripción contenida en la certificación catastral incorporada se corresponde con la realidad física de la finca objeto de esta escritura».

Por tanto, la falta de correspondencia descriptiva con la certificación catastral que resulta afirmada en el propio título y que también se pone de manifiesto en la calificación, no es propiamente un defecto que impida la inscripción del documento, sino que, conforme al apartado 3 del artículo 44 de la Ley del Catastro «la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria». Este precepto es aplicable a los supuestos en los que se produce una falta de correspondencia de la referencia catastral aportada con la descripción de la finca en los términos del artículo 45 de la misma Ley; sin que esta circunstancia pueda en ningún caso considerarse defecto que impida la inscripción, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Dirección General (Resoluciones 7 de agosto de 2006 y 3 de noviembre de 2016) y sin que nos encontremos en supuesto de constancia de tal referencia catastral como operación específica (artículo 48.3 Ley del Catastro).

Además como señala el artículo 48.2 de la misma Ley, «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».

Por otra parte, la coordinación entre Registro y Catastro que invoca el registrador en su informe y a la que se alude en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria citados en la calificación, no resulta de aplicación al caso que nos ocupa. Dicha coordinación sólo tiene lugar en cuanto a la representación gráfica de la finca y en el supuesto de este expediente no se ha solicitado la inscripción de dicha representación, además de no tratarse de un supuesto de inscripción obligatoria de la misma (cfr. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (véase, por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Y más recientemente ha señalado esta Dirección General (Resolución de 6 de mayo de 2016) que «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral 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. 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). 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)».

Este criterio, además, resulta de lo dispuesto disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

Finalmente, hay que tener en cuenta que según certificado catastral telemático actualizado de la finca de fecha 18 de mayo de 2017, la finca tiene hoy una superficie de 9.789 metros cuadrados. En dicho certificado que ha tenido a la vista el registrador al tiempo de efectuar la calificación, la descripción de la finca cumpliría los requisitos del artículo 45 de la Ley del Catastro para estimar la correspondencia con la descripción de la finca que permitiría la constancia registral de la referencia catastral.

Por todo lo expuesto el primer defecto debe ser revocado.

5. Procede referirse al segundo defecto señalado en la calificación relativo a la necesidad de aportar licencia de segregación.

Son correctas las alegaciones del recurrente que ponen de manifiesto que no puede confundirse el sentido técnico-jurídico y urbanístico de la expresión parcela o parcelación, con la expresión «parcelas» que se utiliza en la escritura para definir el número de espacios o zonas delimitadas en una explotación económica destinada a camping, destinadas a que los usuarios pueden colocar sus tiendas de campaña, o estacionar vehículos o caravanas.

El artículo 26 de la Ley de Suelo, define el concepto de «finca» y el de «parcela» siendo ésta última «la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente». Seguidamente el citado precepto señala que «la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística» y que «en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

De la descripción contenida en el documento de la explotación económica destinada a camping no resulta la existencia de «parcelas» en el sentido que define el artículo 26 de la Ley de Suelo antes transcrito, como tampoco resulta acto alguno de segregación o parcelación que determine la exigencia de licencia de segregación, por lo que el defecto no puede mantenerse.

6. En cuanto al último defecto, señala el registrador la falta de coincidencia de la descripción de las edificaciones respecto a las que figuran en la certificación catastral incorporada. El recurrente alega que en realidad no se pretende la inscripción de las edificaciones descritas en el título, que no se trata de una declaración de obra nueva y que no se puede impedir la inscripción de la transmisión documentada.

Como ya se indicado en el fundamento segundo de esta Resolución, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, debiendo, por tanto ser objeto de calificación por el registrador. No cabe duda de que, constando en el título la descripción de nuevas edificaciones existentes sobre la finca, éstas son susceptibles de acceder al registro si se cumplen los requisitos legales para ello. Así el artículo 202 de la Ley Hipotecaria dispone que «la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso».

El artículo 28 de la Ley de Suelo permite la constancia registral de la terminación de la obra en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, siempre que la escritura se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

En el presente caso, tal y como pone de manifiesto la calificación, no existe coincidencia entre la descripción catastral de las edificaciones, y las que figuran en el título y ello tanto si se tiene en cuenta la certificación catastral incorporada al título como si se considera la descripción catastral actualizada, aludida en la calificación.

Por tanto, no quedando acreditada la correspondencia con la certificación catastral aportada, ésta no es no es hábil para justificar la descripción y la antigüedad de la edificación, lo que es requisito ineludible para la inscripción de la declaración de obra nueva de conformidad con el citado artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Respecto a la alegación del recurrente de que se ha citado un precepto derogado es cierto que actualmente se encuentra derogado el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, citado en la calificación, pero también lo es que el contenido del mismo continúa vigente si bien recogido en el artículo 28 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. No obstante, debe advertirse que notarios y registradores deben cuidar que en la redacción de los documentos públicos de su competencia se citen únicamente preceptos legales vigentes, en consideración a la cualificación y efectos jurídicos que tienen tales documentos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación del registrador en cuanto al primer y segundo defecto, y confirmarla en cuanto al tercero, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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

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