

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

ARTÍCULOS

La anotación preventiva de inmatriculación, rectificación de descripción o reanudación del tracto sucesivo del art. 203 de la Ley Hipotecaria

Las cuatro etapas históricas del proceso de coordinación

SUPUESTO PRÁCTICO

Calificación gráfica registral: Conciliación registral como solución a una controversia originada por escrito de oposición de colindante afectado

NOTICIAS DE INTERÉS

Geoportal de la doctrina de la DGRN

ARTÍCULOS

3

La anotación preventiva de inmatriculación, rectificación de descripción o reanudación del tracto sucesivo del art. 203 de la Ley Hipotecaria

3

Las cuatro etapas históricas del proceso de coordinación

10

SUPUESTO PRÁCTICO

15

Calificación gráfica registral: Conciliación registral como solución a una controversia originada por escrito de oposición de colindante afectado

INTERNACIONAL

24

Geoportal de la doctrina de la DGRN

LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INMATRICULACIÓN, RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN O REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO DEL ARTÍCULO 203 DE LA LEY HIPOTECARIA

por Pedro Fandos Pons, Director del Servicio de Bases Gráficas Registrales.

SUMARIO

I. Introducción

II. Función de la anotación preventiva

III. Argumentos en favor del carácter rogado de la anotación preventiva del art. 203

IV. La anotación preventiva como trámite esencial del expediente

V. La anotación preventiva como trámite esencial del expediente de jurisdicción voluntaria

VI. Conclusión

I. INTRODUCCIÓN

El artículo 203 de la LH dispone en su regla Tercera: «El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación».

La expresión «en su caso» que utilice el artículo, ha dado lugar a diferentes interpretaciones respecto a si la práctica de esa anotación preventiva es obligatoria y trámite esencial del expediente de dominio, o si su práctica queda a elección del Notario.

II. FUNCIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

Antes de entrar a dirimir esta cuestión hemos de analizar el fundamento de esa anotación preventiva.

La anotación preventiva es según ROCA SASTRE un asiento principal, provisional y, en general, positivo, que se practica en los Libros de Inscripciones, y que tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto, pero no consumado o preparar un asiento definitivo¹.

La anotación preventiva a la que se refiere el artículo 203 de la LH, en el seno del expediente de dominio, se introduce como una especie de medida cautelar, para advertir a tercero de la existencia de un expediente de jurisdicción voluntaria sobre una determinada porción de terreno, cuyo objeto puede ser su inmatriculación, la rectificación de la descripción o la reanudación del tracto sucesivo. Por tanto, trata de superar una discordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral, ya se refiera a la descripción de la finca, en los dos primeros casos, o a la titularidad de la finca, en el último.

Por tanto, se trata de advertir a tercero de esa circunstancia para facilitar la culminación de ese expediente, pues el tercero no podrá alegar desconocimiento del mismo, si consta ese expediente en el contenido del Registro, mediante esa anotación preventiva. Es decir, se trata de asegurar la eficacia de derechos o situaciones jurídico-reales y son convertibles en inscripciones, por lo que son precursoras de una inscripción definitiva, cuya prioridad la otorga la fecha de la anotación.

Por regla general, la práctica de la anotación preventiva en nuestro Derecho es rogada, pero existen supuestos en los que se practica de oficio por el registrador, como por ejemplo la que hay que practicar por falta de índices (art. 161 del RH), o por presentación simultánea

¹ ROCA SASTRE, R.M.: Derecho Hipotecario, 9ª Edición, Bosch, Barcelona 2008.

de títulos contradictorios relativos a la misma finca, hasta que por los interesados o por los tribunales se declare la preferencia (art. 422 del RH). Por tanto, la práctica de una anotación preventiva, de oficio por el registrador, ha de ser ordenada por la legislación.

La cuestión que se plantea ahora es si la dicción del artículo 203 de la LH implica que el legislador ordena al registrador la práctica de la anotación de petición de inmatriculación, rectificación de superficie, o reanudación del tracto, o si esta ha de ser rogada por el promotor del expediente o por el notario.

III. ARGUMENTOS EN FAVOR DEL CARÁCTER ROGADO DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL ARTÍCULO 203

En favor de la postura sobre el carácter rogado de este asiento se han utilizado los siguientes argumentos:

a.- El hermenéutico

Por aplicación del principio de rogación registral, la práctica de los asientos registrales ha de ser rogada, como regla general.

b.- El lógico

Pues si la inscripción es voluntaria como regla general, salvo excepción legal, no se contiene expresamente esta excepción con relación a esta anotación preventiva de la que tratamos, por lo que la misma si no es solicitada expresamente, no tiene por qué practicarse, como ocurre por ejemplo en las anotaciones preventivas de embargo, que tratan de asegurar el resultado del procedimiento, pero que no son ni obligatorias, ni constitutivas.

c.- El literal

En el sentido de entender que la expresión «en su caso» del artículo 203 de la LH se refiere a la solicitud del notario al registrador, que ha de comprender en todo caso la expedición de certificación registral de la no inmatriculación de la finca, en el supuesto que se trate de inmatricular la finca objeto del expediente, o de la titularidad y cargas de la finca, cuando se trate de rectificar la descripción, superficie o linderos (art. 201 de la LH), o la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (art. 208 de la LH), pero solo contendrá la petición de anotación preventiva, cuando el notario lo estime conveniente.

Continuando con ello, el último inciso de la regla 3ª del artículo 203.1 de la LH, cuando dispone: «*Si el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes*».

La regla 4ª del art. 203.1 de la LH, que dispone: «*En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral (...)*».

La regla 6ª del artículo 203, en su párrafo penúltimo utiliza la expresión «*si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento se convertirá en inscripción definitiva*».

d.- El histórico

Pues el anterior artículo 274 del RH configuraba la anotación preventiva como potestativa.

Con base en estos argumentos, entienden que sólo si se solicita la anotación preventiva debe el Registrador practicarla tras calificar el documento positivamente o calificarlo negativamente (en el primer caso se convertiría en inscripción a la finalización del procedimiento); pero siempre se deberá solicitar y emitir la certificación.

IV. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA COMO TRÁMITE ESENCIAL DEL EXPEDIENTE

Esta es la posición que adopta el Colegio de Registradores, en el prontuario sobre los expedientes del Título VI de la LH, reformado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que emitió el Servicio de Estudios Registrales, el 25 de noviembre de 2015, cuando declara respecto al acta notarial de incorporación de la documentación²:

² Págs. 8 y siguientes.

«a) El notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al registrador de la propiedad competente.

b) Junto con dicha remisión el notario competente solicitará la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

Por tanto, es una doble actuación la que se solicita del registrador: la expedición de la certificación y la práctica de la anotación. En principio parece que esta última no debe practicarse de oficio por el registrador, porque tal actuación sería contraria al principio de rogación y porque la norma habla expresamente de solicitud. Entonces, ¿quid en el caso de que el notario pida la certificación y no solicite la anotación?

La ley por su falta de claridad no da una respuesta inequívoca a esta cuestión, generando la duda sobre si dicha anotación preventiva es obligatoria o voluntaria para el promotor.

A favor de la voluntariedad militan tres argumentos:

1º la regla general de la voluntariedad de los asientos en el Registro de la Propiedad (art. 6 LH);

2º el inciso “en su caso” que emplea el art. 203 LH en relación con la anotación, que supondría que la solicitud para su práctica sólo la cursará el notario en caso de que tenga mandato del promotor y en tal sentido; y

3º quizás como argumento más importante, el hecho de que el párrafo penúltimo de la regla sexta del art. 203, tras referirse al caso de calificación positiva por parte del registrador del expediente de dominio tramitado y a la correlativa extensión de la inscripción del derecho de dominio, añade que “Si se hubiera tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva”, lo que parece indicar que dicha anotación preventiva no se tiene que extender en todo caso.

No obstante, también cabe postular la tesis del carácter obligatorio de la anotación en base a los siguientes argumentos:

1º la extensión de la anotación preventiva significa una calificación por parte del registrador de que la finca no está inscrita;

2º según la regla tercera del art. 203, cuando el registrador aprecie en su calificación que no se cumple la exigencia de falta de previa inmatriculación de la finca o tenga dudas sobre su coincidencia total o parcial con otra, “procederá el registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada”³;

3º a su vez, la regla cuarta del art. 203, en la hipótesis de calificación favorable (“en otro caso”), dispone que “el registrador practicará la anotación solicitada”;

4º la conveniencia de que el registrador pueda controlar a través de dicha anotación otros posibles expedientes de dominio instados en relación con la misma finca.

Lo que a su vez tiene el inconveniente de que el precepto habla de “anotación solicitada”.

De seguirse esta segunda posición en caso de que el notario no solicite la práctica de la anotación al solicitar la expedición de la certificación cabrían dos posturas:

1º denegar la expedición de la certificación por resultar incompleta la solicitud al faltar la de la anotación;

2º obviar el requisito de la solicitud y expedir la certificación y practicar la anotación preventiva aunque ésta no se haya solicitado.

En la reunión de Directores de Centros de Estudios Registrales autonómicos y territoriales celebrada en el Colegio de Registradores el 28 de octubre de 2015 se aprobó la tesis de la anotación obligatoria y la segunda opción señalada para el caso de que el notario no solicite expresamente la práctica de la anotación (obviando la necesidad de denegación)».

Ello que se refería al expediente de dominio para inmatricular la finca, pero es también extensible a los supuestos de rectificación de la descripción, superficie y linderos (art. 201), y a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (art. 208).

La Comisión de criterios de calificación registral gráfica, en la respuesta a la consulta 14/2016, de 17 de junio de 2016, llegó a la misma conclusión, aunque con algún voto particular.

Desde la perspectiva del presente artículo, seguimos considerando que la anotación preventiva es un trámite esencial del expediente y el registrador debe proceder a su práctica, aunque no sea solicitada expresamente por el Notario, por los argumentos que pasamos a exponer.

V. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA COMO TRÁMITE ESENCIAL DEL EXPEDIENTE DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

Desde nuestra perspectiva, la anotación preventiva es un trámite esencial del expediente de dominio del artículo 203 de la LH. En la práctica notarial, se están solicitando las certificaciones sin hacer referencia a la práctica de esta anotación preventiva, entendiendo que queda al arbitrio del Notario. Sin embargo, entendemos que aunque no exista petición expresa, el registrador debe practicar esa anotación preventiva, como trámite esencial del expediente, por los siguientes argumentos:

a.- El argumento histórico

No puede invocarse la aplicación del art. 274 del RH, que entendemos tácitamente revocado con la regulación dispuesta por la Ley 13/2015, de 24 de Junio, como también entiende la Resolución Circular interpretativa de 3 de noviembre de 2015, pues este precepto reglamentario

es disposición de rango inferior a la Ley 13/2015, que es además ley posterior, que deroga la anterior en todo lo incompatible con el nuevo régimen.

Además, en el régimen anterior, el expediente tenía una naturaleza judicial, y la intervención del Juez suponía una mayor garantía para las partes y ahora se regula un expediente de jurisdicción voluntaria, cuyo objeto es lograr el acuerdo, por lo que se quiere asegurar su resultado con esta anotación, evitar que se planteen varios expedientes distintos al mismo tiempo sobre una finca y que puedan aparecer terceros hipotecarios protegidos frente a un expediente en trámite, cuya tramitación no consta registralmente.

b) El argumento sistemático

Puesto que, aunque la regla general sea que la práctica de los asientos registrales ha de ser rogada y que la inscripción en el Registro es voluntaria, no hemos de olvidar que los artículos 198 y siguientes, redactados por la Ley 13/2015, de 24 de junio, se ubican en el título VI de la Ley Hipotecaria, que lleva por rúbrica «*De la concordancia del registro con la realidad jurídica*» y no en sede del procedimiento registral ordinario, que se regula en los artículos 6 y siguientes. Así:

1. Los expedientes del título VI tienen por objeto la subsanación de una discordancia entre el registro y la realidad jurídica, mediante una serie de trámites, como cuestión previa a la posible práctica de un asiento.
2. El procedimiento registral es el que se inicia para lograr un asiento registral, que requiere petición inicial, pero una vez solicitada, se impulsa y se culmina por el registrador, sin que las partes puedan alterar el procedimiento registral, en los términos en los que se diseña por la legislación hipotecaria.

El principio de rogación, en el caso de los expedientes del título VI de la Ley, se centra en la solicitud de inicio del expediente, que en este caso se dirige al Notario. Pero, iniciado este, sus trámites son los regulados en el artículo 203, que notario y registrador han de impulsar de oficio, en el ejercicio de su competencia. Entre esos trámites está el de la anotación preventiva de inmatriculación, o el de petición de rectificación de la descripción, o de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

c) El argumento hermenéutico

Una de las finalidades de la Ley 13/2015, de 24 de junio, como declara el párrafo segundo del expositivo IV de la Exposición de Motivos de la misma, era: «*Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse*».

Con relación al expediente del art. 203 de la LH declara que: «*Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados*».

Para ello, se concede la competencia para la instrucción al Notario, donde hay dos fases de actuación registral, una primera de precalificación respecto de la situación de la finca, con respecto a la petición objeto del expediente, que implica que el registrador ha de tomar la mejor decisión en vista de todos los derechos de los posibles afectados, que en este caso comprenderá la decisión sobre la expedición de la certificación solicitada, u otras en las que funde sus dudas y sobre la práctica o no de la anotación preventiva.

d) El argumento literal

La expresión “en su caso” de la regla 3ª del artículo 203.1 de la LH no se refiere a la solicitud del Notario, sino a la práctica de la anotación preventiva por el Registrador. Es decir, el registrador ha de realizar dos acciones:

- 1.- Expedir la certificación solicitada, si se acreditan las circunstancias del art. 203.3ª, que son:
 - a. La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
 - b. La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
 - c. La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.
- 2.- Si esas circunstancias se cumplen, el registrador, además de expedir la certificación, ha de practicar la anotación preventiva. Pero, si no se cumplen no expedirá la certificación y denegará la práctica de la anotación preventiva, de ahí la expresión «en su caso».

Por ello, en el caso de que no se acrediten estas circunstancias, el artículo 203.3ª ordena: «*En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones*». Es decir, cuando el registrador no expida la certificación por no acreditarse las circunstancias citadas, ha de denegar la anotación preventiva solicitada, por lo que su solicitud es preceptiva y no queda al arbitrio del notario otorgante del acta, sino que es un trámite esencial del expediente y si no se solicita su inscripción, debe practicarse de oficio por el registrador, entendiendo

que la rogación deriva de la mera solicitud de la certificación para un expediente de los artículos 201, 203 y 208, o bien suspender la expedición de la certificación por el defecto subsanable de no solicitarse la anotación preventiva, lo que queda a juicio del funcionario calificador competente.

Pero, el Notario ha de solicitar la expedición de la certificación y la práctica de la anotación preventiva obligatoriamente, sin que quepa solicitar la una sin la otra. Así se desprende de la copulativa «y que» que utiliza el precepto, comprensiva de la petición tanto de la anotación, como de la expedición de la certificación.

Además, en el caso que la finca colindara con otra de dominio público, aunque no estuviera inmatriculado, pero cuya existencia y colindancia se advierte de la consulta a la información territorial asociada incorporada a la aplicación informática registral homologada del art. 9 de la LH, el párrafo siguiente de la regla 3ª dispone, para el caso de que la Administración no emitiera el informe en plazo, si tuviera dudas sobre la posible invasión del dominio público por parte de la finca que se pretende inmatricular, o rectificar o reanudar el tracto: *«denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes».*

La expresión «en otro caso» que utiliza la regla 4ª, se refiere al supuesto en el que se acrediten las circunstancias de la regla 3ª, en cuyo caso, ordena que el registrador *«practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas».* Es decir, imperativamente ha de realizar dos acciones: expedir o denegar la expedición de la certificación, o practicar o denegar la anotación preventiva solicitada, motivando las causas de su denegación. Y ha de hacerlo en todo caso, por lo que la solicitud notarial ha de incluir esos dos trámites, bien expresamente, o bien indicando que la solicitud de certificación es para un expediente del art. 201, 203 o 208. Si no lo hace así, corre el riesgo de que el expediente que está tramitando pueda verse perjudicado por otro expediente con el mismo objeto que se está tramitando sobre la misma finca ante otro notario competente, pudiendo aparecer la figura del tercero hipotecario frente al expediente que está tramitando, con el lógico perjuicio para su cliente.

El segundo párrafo de la regla 4ª del art. 203.1 dispone: *«La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique».* Por tanto, de este párrafo se infiere que la anotación se practicará siempre que el registrador expida la certificación, por acreditarse en el escrito inicial y documentos complementarios las circunstancias de la regla 3ª. Por ello, dispone el precepto que «en otro caso» procede denegar la expedición de la certificación y la práctica de la anotación preventiva.

El inciso inicial de la regla 5ª dispone: *«Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación».* De esta regla se vuelve a derivar la consecuencia por la que la comunicación del registrador tiene un doble sentido: expresar su decisión sobre la práctica de la anotación preventiva y la expedición de la certificación solicitada o la denegación de la anotación y de la expedición de la certificación. Lo que no cabe es denegar la anotación preventiva y extender la certificación porque no es un supuesto que contemple el precepto, que parece configurar ambas actuaciones como trámites esenciales del expediente.

El inciso final del párrafo 3º de la regla 6ª cuando dispone *«si se hubiera practicado anotación preventiva» hay que relacionarlo con el comienzo del inciso cuando habla «en caso de calificación positiva»*, lo cual es lógico pues en caso de calificación negativa no se practica anotación, se expide certificación literal de las fincas invadidas, no de la que es objeto del expediente y se comunica al Notario para que archive.

Y cuando dispone que: *«Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva»*, se está refiriendo al supuesto en el que se haya culminado con éxito el expediente, no a que cabe la tramitación del mismo sin anotación preventiva, pues esta ha de practicarse cuando se expida la certificación, como trámite esencial del expediente.

Y es que en este expediente, la calificación se desarrolla en dos momentos, el de la práctica de la anotación preventiva y la expedición de la certificación, en el que el registrador ha de comprobar la concurrencia de las circunstancias de la regla tercera y el momento en el que se presenta el acta en la que se formaliza el expediente, en el que el registrador debe calificar el cumplimiento de los requisitos esenciales del mismo. Puede calificar negativamente en ambos casos y su negativa es recurrible, pues dispone el art. 203.1.6ª, párrafo 2º: *«Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble».*

Por tanto, desde un punto de vista literal, parece que la solicitud del notario comprende la petición de expedición de certificación y práctica de anotación preventiva, bien expresamente o bien tácitamente. Y parece que la respuesta del registrador ha de ser también en un doble sentido: expedir la certificación y practicar la anotación preventiva, si llega a la convicción de que se cumplen las circunstancias de la regla 3ª, o denegar la práctica de la anotación preventiva y la expedición de la certificación, fundamentando las dudas en la identidad de la finca que alegue, con la certificación registral de la finca o fincas que pudieran resultar invadidas por la inmatriculación, rectificación de descripción, o reanudación del tracto que se pretende.

e) Argumento lógico

En primer lugar, la anotación preventiva tiene por objeto asegurar:

- 1.- Asegurar que durante la vigencia del asiento de presentación del expediente, o de la anotación preventiva no tiene lugar la tramitación de ningún otro con el mismo objeto sobre la misma finca, al disponer el art. 203.1.8ª: «*Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo*».

Algún sector defiende que la disyuntiva entre la vigencia del asiento de presentación y de la anotación preventiva claramente refleja que la práctica de esta no es necesaria. Sin embargo, si acudimos a un criterio cronológico, la consecuencia es la contraria.

El impedimento de que recaigan, al mismo tiempo, dos expedientes de dominio simultáneamente sobre la misma finca, comienza con la extensión del asiento de presentación de este. Ese momento es aquel en el que se recibe en el registro la comunicación notarial de solicitud de expedición de certificación, que en nuestra opinión ha de comprender también la solicitud de práctica de la anotación preventiva, como trámites esenciales del expediente. En ese momento aún no existe ninguna anotación preventiva, pero ya se produce la restricción de la regla 8ª.

Pero, una vez practicada la anotación preventiva, esta precisamente tiene como uno de sus objetos, advertir la existencia del expediente de dominio para evitar que puedan tramitarse otros, al mismo tiempo. Y ello es así, porque, es posible, dados los trámites a seguir, que la tramitación del expediente se prorrogue más allá de la vigencia del asiento de presentación, por lo que la anotación preventiva trata de mantener la prioridad ganada por el asiento de presentación inicial por toda la duración que determina el precepto.

De no practicarse la anotación, se correría el peligro de perder la prioridad del expediente si la tramitación supera los 60 días, lo cual será el supuesto normal. Por ello, lo que si queda al arbitrio del notario o del interesado es solicitar la prórroga de la anotación preventiva, si hay causa que lo justifique a juicio del registrador. Ello es lógico pues el interesado o el notario autorizante son los que conocen las vicisitudes del expediente. En caso de que no se solicite la prórroga y decaiga la anotación preventiva, el expediente pierde la prioridad incluso frente a expedientes de fecha posterior respecto de la misma finca.

- 2.- La anotación preventiva es la alerta que desde el punto de vista literario completa la alerta geográfica a la que se refiere la regla 7ª del artículo 203.1.

En segundo lugar, si el registrador tuviere dudas respecto a la identidad de la finca, pero que no fueren de la suficiente entidad como para denegar la expedición de la certificación y la práctica de la anotación preventiva, es en este momento cuando han de expresarse las mismas para que puedan salvarse durante la tramitación del expediente. Así se desprende de la RDGRN de 27-6-2016, cuando declara que no obstante la previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, si no se acompañó certificación de la finca o fincas afectadas, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador. Por ello, parece lógico pensar que el registrador debe dejar constancia de dichas dudas y su fundamentación, en la anotación preventiva de pretensión de inmatriculación, rectificación de la descripción, o reanudación del tracto, para que las partes puedan proceder a aclarar las dudas, para mejor fundamentar una calificación negativa final y permitir una mejor defensa de su pretensión por parte del promotor del expediente. Ya lo entendía así la RDGRN de 9/10/2015, entre otras, en las que la Dirección General entendía que, en el marco anterior de un expediente de dominio judicial, el registrador solo podía emitir su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación ex-art. 201.2 LH, de suerte que si expresaba dudas, era preciso que el auto judicial las desvirtuara, declarando en su caso la inexistencia de doble inmatriculación o aclarando la confusión que pueda existir acerca de la identidad de la finca. Si el registrador no expresó dudas al expedir la certificación no podía plantearlas cuando se presente a inscripción el auto que pone fin al expediente, a menos que, con carácter excepcional, tuviera ya no dudas, sino la certeza de que la finca ya estaba inmatriculada, o que el exceso no correspondía a la finca ya inscrita; pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación registral de los documentos judiciales debía primar la superior exigencia institucional de evitar tales indeseables situaciones.

Las dudas registrales fundamentadas en la nota de suspensión posterior, que pueden ser las mismas que las que expresaron en la anotación preventiva, además de otras que deriven de la tramitación del expediente, solo pueden disiparse recurriendo la nota de calificación o acudiendo al procedimiento declarativo judicial correspondiente.

f) El argumento analógico

Esta solución es similar al esquema que se produce en el expediente de reparcelación, o concentración parcelaria en los que se va a alterar la descripción de la finca.

Así por ejemplo, el art. 5 del RD 1093/1997, de 4 de julio, dispone que el registrador, a requerimiento de la Administración expedirá certificación registral de las fincas incluidas en el requerimiento de la Administración y dejará constancia por nota marginal de la expedición de la misma. Es decir, el registrador ha de practicar de oficio esa nota marginal, por el mero hecho de expedir la certificación, como trámite esencial del expediente, para advertir a terceros del inicio del expediente. En el caso del artículo 203 de la LH, la situación es análoga, si bien se opta en lugar de una nota marginal por una anotación preventiva, que está más acorde con la naturaleza de jurisdicción voluntaria que tiene el expediente.

g) Conclusión

Con base en todos estos argumentos, concluimos, como ya hizo el Servicio de Estudios Registrales en Octubre de 2015, que la expedición de la certificación registral de finca no inscrita, o de titularidad y cargas de la inscrita, según cual sea el objeto del expediente de dominio, junto con la petición de anotación preventiva de pretensión de inmatriculación, rectificación de la descripción, o reanudación del tracto, son trámites esenciales del expediente, que han de solicitarse obligatoriamente por el notario que lo instruye.

Si no se solicita la práctica de ese asiento, el registrador podrá:

a) O bien practicarlo, entendiendo que la solicitud va implícita en la petición de expedición de certificación registral para expediente del art. 201, 203, o 208.

b) O bien suspender la expedición de la certificación por no contener solicitud de la anotación preventiva, como defecto subsanable.

Si en la petición de expedición de la certificación no se expresa el motivo de la misma y luego se incorpora al acta a que se refiere el art. 203, el registrador puede presentar la misma y decidir:

a) Despacharla con arreglo a la situación vigente en el momento en el que se presente el título.

b) Denegarla:

1) Porque exista título previo presentado incompatible con el expediente, este se denegará, por aplicación del principio de prioridad y por no haberse seguido los trámites esenciales del expediente.

2) Simplemente porque no se han seguido los trámites esenciales del expediente, que requiere que se vuelva a repetir.

Pero, cabe también que si en el expediente consta el consentimiento expreso de todos los interesados, sin oposición, pueda inscribirse por una vía distinta, como puede ser la del deslinde, si se cumplen todos los requisitos del art. 200.

LAS CUATRO ETAPAS HISTÓRICAS DEL PROCESO DE COORDINACIÓN (Primera parte)

Conclusiones de la cuarta reunión nacional de modernización y vinculación de los registros públicos de la propiedad y catastros.

por Óscar Germán Vázquez Asenjo, Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, 1.

SUMARIO

I. Introducción

II. Primera etapa: Época antigua

III. Segunda etapa: Época actual

IV. Época actual: Sistemas de coincidencia inicial

V. Época actual: Sistemas de modificación histórica

INTRODUCCIÓN

A finales del mes de noviembre del presente año, esto es 2016, mientras que en la sede del Colegio de Registradores sita en Madrid, se celebraba un importante encuentro entre representantes registrales y catastrales del ámbito geográfico europeo, en la ciudad de Guadalajara, Estado de Jalisco, México, se celebrara la Cuarta Reunión Nacional de Modernización y Vinculación de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros.

Teniendo en cuenta la complejidad de la cuestión en un país federal como México donde cada uno de sus cincuenta Estados cuenta con legislaciones diferentes en la materia y con medios tecnológicos y cartográficos muy dispares, el multitudinario encuentro al que como único conferenciante extranjero fui invitado, resultó ser un verdadero éxito tanto en el número de participantes (mas de trescientos) como en la calidad de las conclusiones finales y la consiguiente Declaración.

A esto último quería referirme para poner de manifiesto la acertada dirección a la que apuntan registradores y funcionarios de Catastro en cuanto a los objetivos de vinculación entre ambas organizaciones.

Dentro de las conclusiones finales del Encuentro destaca la siguiente referida a la vinculación o coordinación entre el Registro Público de la Propiedad y el Catastro.

Vinculación del Registro Público de la Propiedad y Catastro.

La función registral y catastral son dos caras de una misma moneda. A lo largo del tiempo, la evolución de estas instituciones puede identificarse en cuatro etapas distintas, la última de estas se caracteriza por la interoperabilidad de la información que es producida por las autoridades responsables del territorio.

La debida inscripción de la propiedad ante el Registro Público de la Propiedad otorga un valor añadido a la propiedad del 30%, de encontrarse inscrita también en el Catastro el valor aumenta hasta un 60%.

La coordinación o vinculación entre el Registro Público de la Propiedad y el Catastro refiere al conocimiento recíproco de lo inscrito en ambas instituciones, esta no implica la coincidencia de la información registrada, si no saber qué es lo que se inscribe en cada una de las instituciones.

La calificación registral debe evolucionar a la calificación gráfica registral, misma que debe cumplir con los siguientes aspectos: Validar la base grafica registral del predio, Comprobar la corrección de la descripción catastral y Contrastar por superposición las capas registral y catastral para ver si coinciden o no.

Análisis del primer párrafo:

La función registral y catastral son dos caras de una misma moneda. A lo largo del tiempo, la evolución de estas instituciones puede identificarse en cuatro etapas distintas, la última de estas se caracteriza por la interoperabilidad de la información que es producida por las autoridades responsables del territorio.

Este párrafo inicial de la conclusión se refiere como punto central a la interoperabilidad como expresión máxima de lo que tradicionalmente se ha venido denominando coordinación o vinculación entre Registro y Catastro.

Pero para comprender el concepto de interoperabilidad, habríamos de abundar en las cuatro etapas evolutivas (en realidad tres) por las que las relaciones entre Registro y Catastro han venido atravesando históricamente.

I. PRIMERA ETAPA: ÉPOCA ANTIGUA

Se trata de la postura clásica que separa completamente la función de cada una de estas instituciones para asignar al Registro de la Propiedad la tarea de dar fe pública del dominio y cargas sobre bienes inmuebles y al Catastro la función de proceder a la exacta y correcta descripción de los predios.

La gran desventaja de este sistema tradicional, propio de épocas en las que se carecía de la tecnología mínima necesaria para intentar cualquier coordinación, es la opacidad en el intercambio de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro.

La gran ventaja del sistema tradicional es la calculada técnica identificativa propia del Registro de la Propiedad que, al referirse a linderos personales, identificándolo todo sin embargo no describe exactamente nada y los calculados efectos jurídicos de las declaraciones catastrales, las cuales si bien son exactas y perimetrales, sin embargo carecen de una fe pública que las hubiese condenado al fracaso.

En la tradición legislativa española existe un buen ejemplo de esta técnica tradicional en los primeros párrafos del antiguo art. 9.1 de la Ley Hipotecaria (recientemente derogado por la ley 13/2015).

El párrafo primero de este largo precepto venía a decir que podría completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica de la misma, la cual debería aportarse al Registro en ejemplar duplicado. Uno de los ejemplares quedaría archivado en el Registro con referencia a la finca, haciendo contar dicho depósito por nota marginal en el folio de la finca a la que aparecía referido.

Este sistema de archivo o depósito de planimetría, obviamente hoy en día no es aceptable, tanto desde un punto de vista jurídico (el archivo de plano no supone calificación alguna de su contenido por parte del Registrador, no hay operación alguna de inscripción, solo archivo o depósito, se carece de la posibilidad de expedir publicidad y se carece de cualquier noción del concepto de Base Gráfica Registral) como desde un punto de vista tecnológico (el plano de cada finca solo permite un trato individual de su perímetro, no del entorno, exige soporte papel con todas las limitaciones propias de este formato, no interopera con otras capas de información territorial ya que carece de carácter digital y la forma de archivo es manual y genérica, por lo tanto inadecuada).

II. SEGUNDA ETAPA: ÉPOCA ACTUAL

En una segunda etapa de la evolución de relación entre Registro y Catastro, se pretende la existencia de una sola institución, normalmente un Catastro de carácter jurídico y multifuncional donde las fincas se describan de una misma forma y exista siempre uno y el mismo titular. Resulta muy difícil explicar la razón por la que, siendo uno el inmueble con el que se ha de trabajar, el mismo aparece descrito de manera diferente (e incluso en ocasiones de manera contradictoria) en el Catastro y en el Registro Inmobiliario o Registro de la Propiedad.

Tanto es así que una parte muy autorizada de la doctrina busca a través de la llamada “coordinación” o “concordancia” entre el Registro y el Catastro, el éxito de lograr una única descripción inmobiliaria.

El ideal de esta corriente tradicional es que el Catastro diese fe de los datos descriptivos de los predios y el Registro diera a su vez fe de los datos relativos a titularidades y cargas jurídicas.

El modo tradicional de intentar lograr ese ideal es el de impedir que las descripciones inmobiliarias accedan al Registro si no son coincidentes con las descripciones que de los mismos predios se lleva a cabo en sede catastral.

Esta idea se puede estructurar fusionando Registro y Catastro en una única institución: el llamado “catastro jurídico” o “catastro multifunción” o bien respetando la existencia de la tradicional distinción entre Registro y Catastro y creando mecanismos de calificación registral que impidan la inscripción de descripciones no ajustadas a la realidad catastral.

La gran ventaja que ofrece este sistema es la transparencia absoluta existente entre los datos registrales y catastrales. Al hallarse todos en una misma institución toda la información se hallará completamente disponible.

El gran inconveniente es que, haciendo aflorar los conflictos entre Registro y Catastro, no establece procedimientos adecuados y flexibles para procurar su solución continuada.

Dentro de este sistema que denominamos actual, cabe distinguir dos posibilidades según se pretendan construcciones ab initio o modificadoras de la situación existente.

III. ÉPOCA ACTUAL: SISTEMAS DE COINCIDENCIA INICIAL

La finalidad a que obedecen los proyectos de creación de Catastros jurídicos a los que nos referimos suele ser triple:

- Atender a la necesidad de que circule el crédito territorial.
- Evitar litigiosidades judiciales por razón de disputas sobre las tierras.
- Dotar a las arcas públicas de recursos tributarios procedentes del territorio.

En este tipo de experiencias “ab initio” casi siempre se acude al recurso del otorgamiento masivo de títulos de propiedad donde a cada nuevo propietario se le adjudica un título formal y material inmobiliario con contenido perfectamente descrito y catastrado.

Muchas personas pueden acceder a la propiedad de manera formal, quizás por primera vez en su vida. Cuando el proceso es masivo y simultáneo, la euforia del éxito político hace olvidar el análisis de las dificultades posteriores que surgen en el proceso iniciado. El modelo conceptual apuntado suele presentarse como un proyecto nuevo de futuro que ha de librarse de la pesada carga de un pasado jurídico tradicional, por lo general siempre obstaculizador y obsoleto.

En estos casos se preparan tanto física como jurídicamente para ser entregados a quienes se consideran manos vivas, es decir ciudadanos dispuestos a poner en explotación como propietarios tales terrenos. Estos procesos parten de un estudio de la situación del territorio. Planean técnicas de reparcelación “ex novo” que abarcan la totalidad de un determinado ámbito territorial: para todas las fincas y para todos los titulares. A través de medidas mas o menos garantistas, tratan de investigar la realidad jurídica existente para evitar impugnaciones al proceso por parte de los titulares de dominios y cargas no aparentes pero si perjudicados.

Por último, proceden primero a lotizar o parcelar el territorio y después a adjudicar los lotes a grupos de personas con características sociales, culturales y económicas similares. La parcelación de fincas dotadas de títulos de propiedad se formalizan en documentos fehacientes, se inscriben dichos títulos en el Registro de la Propiedad y al tiempo se archiva su descripción perimetral y alfanumérica en una institución catastral normalmente creada “ad hoc” para satisfacer las necesidades del proceso.

Estos procedimientos de titulación masiva se suelen caracterizar por las siguientes notas:

- Económicamente costosos y muy intensos en su gestación profesional.
- Pretenden hacer tabla rasa con respecto a la situación jurídica anterior.
- Son procesos globales sobre partes completas del territorio.
- Se suele dar un proceso de inmatriculación masiva.
- Son procesos integrales: tratamiento registral, catastral y urbanístico.
- No alcanzan perpetuación en el tracto de titularidades y descripciones.

No se adivina en este momento inicial la razón por la que las titularidades dominicales inmobiliarias han de constar en un Registro y las descripciones de los predios han de figurar en un Catastro.

Siendo el Registro una institución aparentemente problemática porque analiza situaciones individuales, sin capacidad para solucionar problemas globales y porque puede rechazar a través de la calificación registral aquellos títulos que no reúnan determinados requisitos de forma y fondo, aparece el Catastro como una fórmula nueva, ágil, desprovista de problemática histórica y capaz de resolver en poco tiempo situaciones territoriales conflictivas larvadas durante décadas.

Efectivamente, en la adopción de estos sistemas se pone de manifiesto toda la problemática del Registro de la Propiedad tradicional:

- Retraso en el despacho de la documentación presentada.
- Arbitrariedad en la calificación registral (forma retributiva y juego de responsabilidad del Registrador).
- Llevanza del sistema de folio personal.
- Deficiente diseño financiero de la institución. Falta adecuada formación técnica del Registrador.
- El proceso de inscripción es lento e incierto (aumento de documentación y falta de tecnología para el despacho).

La razón por la que no se llega a implantar un Catastro jurídico, prescindiendo del Registro de la Propiedad suele radicar en la carga histórica de titularidades y derechos inscritos en la institución registral existente de la cual no parece prudente desprenderse totalmente so pena de sufrir conflictos sociales de primer orden.

Además cabe señalar los siguientes peligros en el proceso de titulación masiva que examinamos:

Cesión informal de los títulos de propiedad:

Muchas de las personas que adquieren lotes, no tienen mas patrimonio que el título de propiedad que van a recibir. El título es enajenado a terceros cuando las circunstancias económicas obligan a ello. Estas segundas transmisiones de lote se suelen realizar de manera informal, como de manera informal se modifica la descripción del lote recibido, simplemente para, segregarlo o dividirlo y dejar sus partes a los vecinos.

Aparición de conflictos sobre la titularidad del territorio:

Cuando esta técnica no está suficientemente elaborada, el valor de los activos entregados hace surgir, reales o fingidos, titulares de cargas o derechos reales anteriores que no han sido tenidos en cuenta en el proceso y que aportan títulos mas o menos discutibles.

Excesivo coste en el mantenimiento de la propiedad:

La entrega de los lotes ha de efectuarse de manera natural, solo puede ser propietario el que pueda soportar las naturales causas de mantenimiento.

Si el pago de impuestos o el mantenimiento formal del predio resultan costosos, la única solución pecuniaria sería escapando de la economía formal.

El recurso artificioso de la inscripción registral obligatoria:

La solución fácil para superar estas dificultades es acudir al recurso técnico de legislar coercitivamente, en una doble dirección

1. Ordenar la validez de las actuaciones globales nuevas de parcelación y titulación, en perjuicio de las relaciones jurídicas antiguas, mas o menos ocultas, que supuestamente deberían todas desaparecer.
2. Establecer la inscripción de los actos relativos al dominio y demás derechos reales inmobiliarios como requisito de cumplimiento obligatorio o incluso constitutivo de su existencia.

Resulta muy dudosa la efectividad de estas medidas si la adopción de las mismas no va acompañada de un largo proceso de mentalización social, un paquete de costosas medidas que aseguren su cumplimiento y una absoluta seguridad que tardará muchos años en darse pacífica y generalizadamente.

Por eso es muy importante que las medidas coercitivas que se propongan sean susceptibles de ser cumplidas en la realidad social de la población, ya que de lo contrario se producirá un efecto contrario al perseguido: la falta de respeto al cumplimiento de una norma efectivamente ineficaz y el aumento en consecuencia de una economía extraformal.

Existen una serie de reglas básicas cuyo respeto es imprescindible para que la labor del tiempo cree dinámicas naturales de convergencia entre Registro y Catastro. Es preciso evitar los “saltos al abismo”.

Cualquier medida que se adopte tiene que respetar la tradición jurídica y social del país que la adopte.

Cualquier medida ha de ir acompañada de una previsión económica de futuro que permita no solo su simple perpetuidad en el tiempo, sino que garantice además la escalabilidad del sistema.

Cualquier medida ha de ir acompañada de un paquete de medidas colaterales (seguros, ayuda financiera, formación) que contribuyan a reforzar la inevitable posición de debilidad en la que se encuentra el adjudicatario inicial del lote.

Y además es preciso valorar el alcance de la tecnología empleada en los soportes formales de la información. No se deben adoptar tecnologías arriesgadas que puedan poner en peligro en el futuro la conservación física de la información.

III. ÉPOCA ACTUAL: SISTEMAS DE MODIFICACIÓN HISTÓRICA

Dentro de esta línea de coordinación entre Registro y Catastro que venimos denominando como actual, cabe distinguir entre sistemas que buscan la reforma del modelo clásico ab initio, es decir imponiendo un modelo nuevo y suprimiendo completamente el anterior mediante una ruptura con el mismo, que es el que hemos visto en el punto anterior y luego hay sistemas que buscan reformas mas o menos profundas y paulatinas que faciliten el tránsito de un modelo, el tradicional, a otro, el moderno o actual, sin prescindir de las estructuras e incluso las formas administrativas existentes.

Es en este marco donde se incardina la reforma del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y de la propia Ley Hipotecaria, llevada a cabo mediante la Ley 13/2015.

La reforma busca la coincidencia entre la descripción registral y catastral de los inmuebles. Esa coincidencia es lo que la ley denomina “coordinación”.

He aquí el primer error conceptual: no es posible lograr una coincidencia permanente entre ambas descripciones desde el momento en que existan modificaciones descriptivas que tengan lugar fuera del Registro de la Propiedad, es decir, mientras la inscripción en el Registro sea voluntaria, no es posible afirmar un permanente y completo estado de coordinación entre el Registro y Catastro.

En realidad lo importante es contar con un sistema que nos permita en cada momento averiguar el estado descriptivo de un inmueble tanto en el Registro como en el Catastro y comprobar informáticamente (es decir de manera automática y sin lugar a error humano), siempre que sea necesario, si existe o no la coincidencia descriptiva del inmueble en cuestión.

Si el modo de coordinación hubiese consistido en facilitar a los actores el simple acceso a la información registral y catastral para que, analizado su contenido pudieran extraerse conclusiones específicas para cada supuesto, el proceso de coincidencia hubiera surgido de modo progresivo y natural.

Sin embargo, la ley sigue un proceso distinto que pretende imponerse de manera progresiva pero obligatoria:

1. El objetivo fundamental de la reforma es lograr la coordinación inscribiendo progresivamente (hay supuestos obligatorios y otros potestativos a ejercitar por los interesados) en el folio real la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca Registral.

Parece pues, que el proceso de coordinación, al menos formalmente, se lleva a cabo en sede registral puesto que si no se inscribe la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca registral, no se puede afirmar la coincidencia entre Registro y Catastro.

2. Sin embargo la coordinación materialmente tiene naturaleza catastral porque la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca Registral se forma mediante la aportación de cartografía catastral en los títulos que se presentan a inscripción, ya sea de modo directo a través de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela de correspondencia con la finca o de modo indirecto, a través de cartografía alternativa (se usa tal cartografía hasta que se convierte en catastral) cuando la catastral directamente no existe.

Al ser precisa la coincidencia de la cartografía catastral con el dominio inmobiliario inscrito para alcanzar la coordinación, si esta varía durante o después del proceso de inscripción de la escritura, la calificación registral parece resultar imposible (caso de que la descripción catastral haya variado en el tiempo que media entre el otorgamiento de una escritura y el momento de presentación a su inscripción en el Registro de la Propiedad).

El Registro y el Catastro son dos organismos vivos y no se puede cerrar ni el uno, ni el otro.

El Catastro y el Registro son organizaciones vivas que bajo ningún concepto deberían detener su dinámica habitual y menos aun cuando se trata de circunstancias que afectan a la otra institución y no a la propia. No es adecuado que el Registro se paralice hasta que el inmueble este debidamente catastrado, del mismo modo no es admisible solicitar la paralización catastral durante el proceso de otorgamiento e inscripción de una escritura pública (u otro título inscribible) en el Registro de la Propiedad.

El Catastro ha de reflejar la realidad aparente de la riqueza territorial desde el momento en que se produzca y evidentemente si se produce no tiene por qué negarse la situación de hecho producida porque se esté tramitando la inscripción de una escritura. Por el contrario, el Registro que ha de representar la propiedad inmobiliaria, no puede detener el tráfico jurídico por una cuestión administrativa como lo es la catastral.

El problema radica en la errónea concepción que la propia ley 13/2015 nos hace tener del concepto de coordinación, que no es otro que el de coincidencia cuando no debería pasar de ser el recíproco conocimiento de la situación descriptiva que de un inmueble se tiene en ambas instituciones, sin necesidad de que dicha situación descriptiva sea coincidente.

Si consideramos la coordinación como coincidencia, las cuentas no salen. Mas aun, si consideramos la coordinación como necesaria coincidencia en el momento de la inscripción, las cuentas saldrán menos veces aun.

La coordinación es obligatoria cuando el título contiene un negocio modificativo de la entidad hipotecaria y parece evidente que si el título modifica la descripción, esa nueva descripción es imposible que coincida con la catastral en el momento de su inscripción (salvo que el negocio ya figure catastrado con anterioridad).

Por eso, sea cual fuere la descripción que ofrezca el Catastro en el momento del otorgamiento de la escritura, incluso sea cual fuere la descripción catastral, coincidente o no con la de la escritura, en el momento de la inscripción, lo que importa es recoger la descripción gráfica de la finca para después ser comunicada al Catastro para que este rectifique y devuelva acuse de que se ha llevado a cabo la actualización que permita afirmar la coincidencia Registro Catastro pero solo para ese instante de manifestación. Lo que ocurra cinco minutos después en el Catastro será indiferente para el Registro hasta que se practique una nueva inscripción.

Si se tiene en cuenta que lo que se representa gráficamente es la finca registral, base a la cartografía alternativa presentada y en la opinión de los colindantes afectados en su caso, la existencia de un Catastro cambiante carece de importancia porque sea cual sea este, en el momento de la inscripción, habrá de adaptarse el mismo (lógicamente con posterioridad y aunque sea por un solo instante) a lo que resulte de la representación gráfica registral.

Es cierto que hay supuestos en que es preciso contar con una descripción coincidente con Catastro en el momento de la inscripción del título y no con posterioridad como en el caso anterior (caso de la modificación que ya consta catastrada, o la inmatriculación por ejemplo). Si en ese momento no coinciden, podemos optar por suspender la inscripción del título (si es un supuesto de los obligatorios) en cuyo caso habremos adoptado la concepción coincidente de la coordinación o podemos tramitar la alteración catastral, con el consentimiento de los interesados, utilizando los medios del 199 LH si consideramos la coordinación como un recíproco conocimiento dinámico entre instituciones.

En un entorno de Firma Electrónica Reconocida el aspecto temporal, mas bien la alteración de cualquier aspecto temporal en el proceso de firma, queda sustraído de la voluntad de su autor, siendo el Sistema informático el que determina de manera objetiva (sin posibilidad de antedatación o cualquier otro tipo de manipulación) el momento en que se produce el hecho de la autoría.

Desde este punto de vista, la fecha de la coordinación será necesariamente coincidente con el momento en el que el Registrador firma electrónicamente el resultado de su análisis, siendo el programa informático el que determina la imposibilidad de que ese momento pueda ser diferente al momento de la firma de la inscripción donde la coordinación queda recogida.

Será en ese momento cuando el propio Sistema de Comunicaciones comunique al Catastro automáticamente y sin intervención del Registrador la fecha de la coordinación.

La discusión sobre las alteraciones catastrales antes, durante o después del proceso de coordinación resultan estériles puesto que la única coordinación que realmente recibe la cualidad de tal es la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca Registral que el Registrador firma electrónicamente y no hay otro posible contorno de coordinación por mucho que varíe la situación del contorno de la parcela catastral de origen.

En definitiva, la única descripción que produce los efectos de la legitimación registral es la que aparece inscrita como coordinada en el folio, si el catastro se modifica después sin cambiar el Registro (para lo cual se precisa el consentimiento del titular registral) la descripción catastral no se presume como exacta.

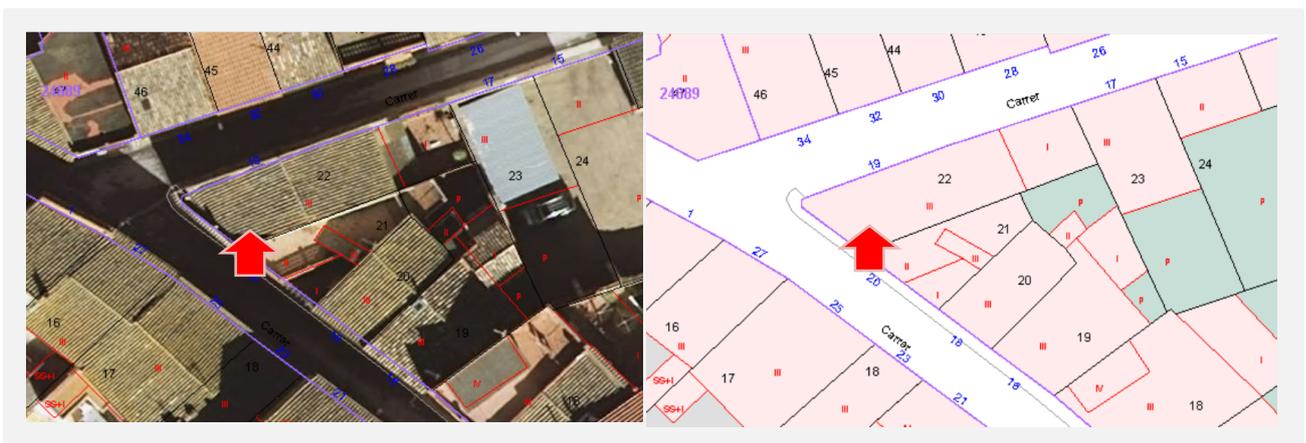
CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: CONCILIACIÓN REGISTRAL COMO SOLUCIÓN A UNA CONTROVERSIAS ORIGINADA POR ESCRITO DE OPOSICIÓN DE COLINDANTE AFECTADO

por Víctor J. Prado Gascó, Registrador de Torredembarra.

I.- SUPUESTO DE HECHO

En escritura pública de donación de finca urbana en núcleo consolidado, otorgada y presentada con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica que indica un exceso de solar, superior al 10 % de la superficie literaria de la finca inscrita.

Figura 1: Ortofotografía con catastro WMS y cartografía catastral



En el Registro de Torredembarra (Tarragona) consta:

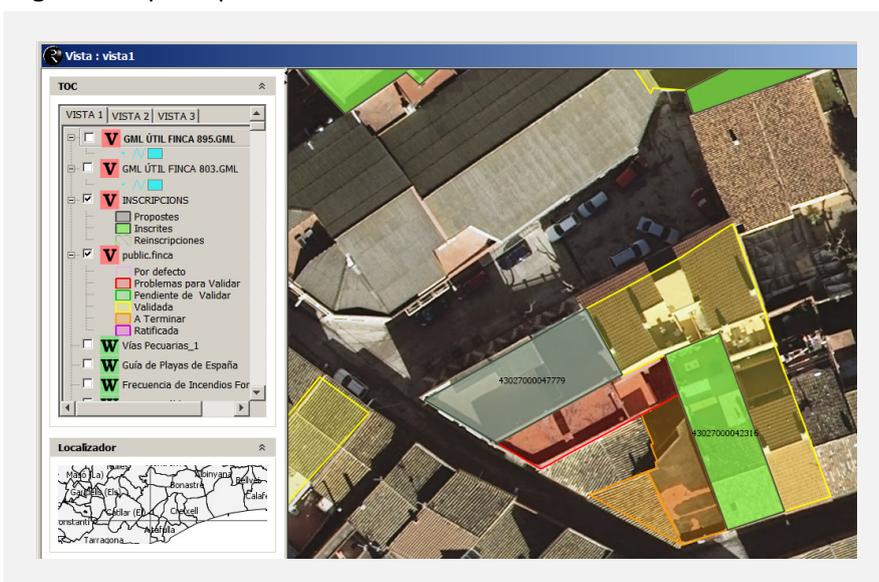
- La descripción de la finca urbana como: “Casa, sita en el término municipal de B, calle X, número Y. Consta de planta baja, con un local comercial y portal y escalera de acceso a la planta piso y una superficie edificada de 77,03 m², y planta piso, con una vivienda compuesta de recibidor, distribuidor, comedor-estar, tres dormitorios, cocina y cuarto de baño, con una superficie edificada de 74,03 m². Linda la edificación, al igual que el solar, es decir: al frente, con la citada calle; derecha entrando y al fondo, con finca de Juan Mercadé; y a la izquierda, con finca de Magdalena Borrás. Se halla edificada sobre un patio de cabida, según el título, de 70 m², aunque, en realidad su cabida es de 77,03 m².”
- La superficie literaria del solar de la finca presenta una diferencia superficial superior al 10 % respecto de la gráfica de la parcela catastral y un linde fijo que no aparece. Se examina el historial registral de esta finca y de las fincas colindantes, para ver que no haya dudas de identidad y determinar los posibles colindantes afectados:
 - Por el fondo: la finca, con base gráfica validada antes de la Ley 13/2015 no presenta irregularidades descriptivas.
 - Tiene dos lindes fijos según la ortofotografía y cartografía catastral y no uno sólo como resulta de las descripción antigua.
 - Por la derecha entrando: la finca, con base gráfica no validada, antes de la Ley 13/2015 presenta irregularidades descriptivas, sin constar su extensión superficial y constando también como anejo un patio.
 - Al fondo de la finca con base gráfica no validada, existe ya una inscripción gráfica practicada con posterioridad a la Ley 13/2015.
- Según la herramienta auxiliar, la **base gráfica registral** de la finca está identificada en estado **provisional por lindes**, en particular la irregularidad del linde norte sobre la ortofotografía que también figura calle y por no coincidir la **superficie**, con una diferencia superior 10%.

- Además la correspondencia con la referencia catastral aportada en su día es **dudosa** en los términos del **art. 45 TRCI**, y el **estado de la base gráfica registral** sería **no coordinado** con catastro tras la Ley 13/2015, por razón de dicha superficie superior al 10% y por lindes, según ortofotografía PNOA.

Con tales antecedentes y archivo gráfico, se despacha el negocio jurídico de donación y se emite informe de denegación de la inscripción gráfica catastral presentada, por el procedimiento del art. 9 b) LH, por la diferencia superficial indicada y por razón de lindes.

No se abre el procedimiento del art. 199 LH por no solicitarse expresamente su apertura. Tampoco se solicita tácitamente dicha apertura, por reseña en la descripción de la finca de la superficie gráfica resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada en los términos de la regla segunda de la RCDGRN 3/11/2015 y a la doctrina de la DGRN¹. Ni entendemos cabe la solicitud presunta en este caso, porque aunque se aporte certificación catastral descriptiva y gráfica, hay problema de lindes y no está la superficie dentro del margen de tolerancia del 10 %, conforme a la **RDGRN 8 de junio de 2016**².

Figura 2: Capa de public finca con colindantes afectados



Unos meses después, mediante instancia privada se solicita la apertura del procedimiento del art. 199 LH para la inscripción gráfica, rectificación de la superficie y lindes de la finca.

Dentro de dicho procedimiento de jurisdicción voluntaria, recuperado el análisis gráfico realizado y considerando como único colindante afectado³ al titular de la finca que presentaba irregularidades descriptivas, se le notifica por correo administrativo y formula escrito de oposición en plazo legal⁴, hace alegaciones por escrito que acompaña de prueba documental (fotografías de las que resulta la entrada al patio por su finca) e informe técnico.

Se cierra el expediente de jurisdicción voluntaria del art. 199 LH advirtiendo que el titular de la finca registral que lo instó presentó una certificación catastral errónea, incluyendo un patio exterior al que no tiene acceso y respecto del que sin embargo ha estado pagando IBI desde tiempo inmemorial y el titular de la finca registral colindante, es el que ha tenido la posesión de dicho patio durante todo ese tiempo, aunque difícilmente podría hablarse de título de propiedad de ninguno de ellos, puesto que ambos tenían un patio en la descripción registral sin que constara su superficie.

II.- LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA APLICABLES

Examinada la **Ley 13/2015** que introduce el principio de **calificación gráfica registral** a los efectos que ahora interesan en los **art. 9, 10, 199, 201 y 202 LH**, su **DF 5ª** que señala la entrada en vigor el día 1 de noviembre de 2015, la **Resolución Conjunta de la DGRN y de la DGC de 26 de octubre de 2015** y la **Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015**, junto a otra normativa con incidencia gráfica.

¹ RDGRN 19 de Enero de 1988 (BOE 2 de Febrero de 1988) señaló que la regla general es la petición tácita

² RDGRN 8 de junio de 2016 (BOE 28 de junio de 2016) señaló que conforme al art. 170 RN, aunque sería conveniente indicar la descripción literaria en la escritura, la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica es suficiente

³ Respecto a la consideración de colindante afectado vease <http://www.notariosyregistradores.com/casos-practicos/2014.bases-graficas-caso-practico.pdf>

⁴ En relación al escrito de oposición y la necesidad de su fundamentación véase PRADO GASCÓ, V.J. "Incidencia del principio hipotecario de Calificación Gráfica en el Registro Jurídico Inmobiliario del S. XXI" Tesis Doctoral pendiente de publicación, págs. 230 y ss.

Examinado el **art. 103 bis LH**: “1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite.

2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.”

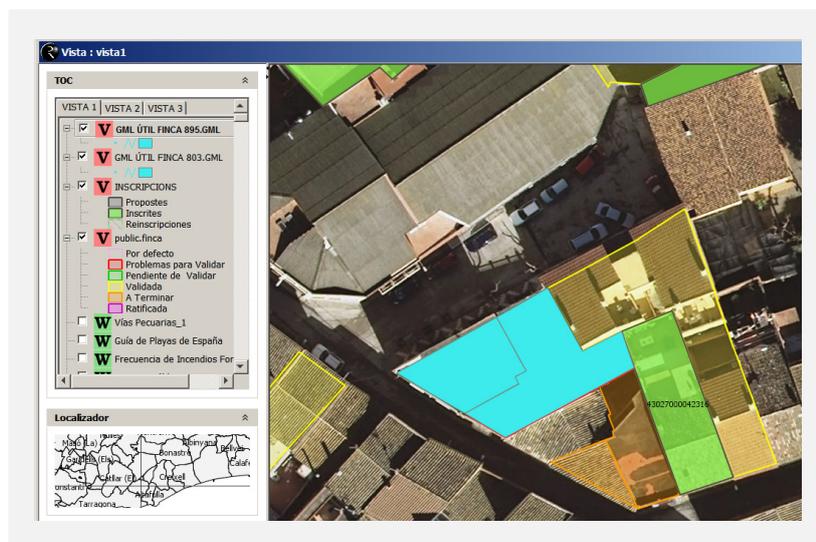
Consultada la doctrina **DGRN en R 4 de Abril de 2013**⁵ que reconoce el papel del archivo de bases gráficas registrales (incluyendo las denominadas provisionales) para fundamentar las dudas objetivas y razonadas de una calificación registral, junto a la **doctrina tradicional de la DGRN con relación a las dudas en la identidad de la finca**.

Consultada también las **RDGRN 17 de Noviembre de 2015**⁶ en materia de constatación de excesos de cabida tras la nueva ley, que permite dentro del ámbito de calificación gráfica: determinar colindantes afectados, notificarles y esperar el plazo legal o exigir su consentimiento explícito.

En base a estas novedades legislativas y a la influencia notoria legislativa en el procedimiento registral, advertido por la Calificación Gráfica Registral, una controversia en la descripción física de las dos fincas, puesta de manifiesto por un escrito de oposición de un colindante afectado, se propone desde el Registro de la Propiedad la conciliación Registral del art. 103 bis LH como solución a la misma.

Tras dos sesiones celebradas en el Registro de Torredembarra, se llega al acuerdo por el que cada propietario de la finca, se compromete a actualizar su descripción física, lindes y superficie y a practicar la inscripción gráfica alternativa, que permita la corrección del error de Catastro, presentando un GML con los requisitos técnicos para cada finca (pudiendo suministrarse desde el Registro y ratificarse por el interesado) y constituyendo un derecho de servidumbre de uso y de no edificación de una franja la parte superior de la terraza en compensación al IBI satisfecho desde tiempo inmemorial.

Figura 3: Representación gráfica alternativa en GML de las dos fincas



III.- CONCLUSIONES

En definitiva, advertido por la Calificación Gráfica Registral, una controversia en la descripción física de las dos fincas, puesta de manifiesto por un escrito de oposición de un colindante afectado en un procedimiento del art. 199 LH, se propone desde el Registro de la Propiedad la conciliación Registral del art. 103 bis LH como solución a la misma.

Se adjunta como anexo modelo de acta constitutiva del procedimiento, acuerdo, acta de finalización y certificación registral.

Entendemos que la certificación registral emitida por el Registrador del acta final que contiene el acuerdo, aunque no sea título ejecutivo, es por sí solo título inscribible del art. 3 LH (igual que la certificación mercantil del concurso), al ser título público del art. 317 LEC, una vez liquidado de los impuestos correspondientes.

⁵ RDGRN 4 de Abril de 2013 (BOE 14 de Mayo de 2013).

⁶ RDGRN 17 de Noviembre de 2015 (BOE 9 de Diciembre 2015).

ANEXO I:

ACTA CONSTITUTIVA PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN

En Torredembarra a 7 de junio de 2016,

Reunidos:

Partes en conflicto:

- De una parte
- De otra parte

Conciliador:

El Registrador de la Propiedad de

Los reunidos dan a este acto el carácter de sesión constitutiva del procedimiento de conciliación.

Exposición:

Primero.- Que existe un conflicto jurídico entre las partes indicadas por la deficiente descripción literaria y gráfica de las fincas en el Registro:

Segundo.- Que las partes en conflicto han solicitado del Registrador, que ha aceptado, la conciliación a que se refiere el art. 103 bis LH: *“1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial.*

Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite.

2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.”

Tercero.- Que el conciliador aceptó su designación y manifiesta que concurren en él los requisitos que determinan su capacidad para asumir el cargo, que no concurre ninguna circunstancia, de pasado o de presente, que pueda afectar a su deber de imparcialidad, no teniendo relación con ninguna de las partes, incluida la de amistad, ni interés en el resultado de la mediación, no habiendo actuado anteriormente a favor de ninguna de las partes.

Cuarto.- Que el programa de actuaciones se fija en las sesiones que sean necesarias, con una duración máxima cada una de 2 horas, a celebrar la primera el día 7 de junio y las siguientes cuando se acuerde por las partes y se disponga del resto de documentación requerida; la duración máxima para el desarrollo del procedimiento será de tres meses computados desde hoy.

Quinto.- Que los gastos de la conciliación conforme al arancel aprobado por RD 17 noviembre de 1989 y según Instrucciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, se desglosan así: 1.- Por la entrada de la solicitud el número 1 del arancel de 6 €. 2.- Por el expediente de conciliación a razón de 6 € en concepto de otras certificaciones del número 4.1 e), por cada expositivo certificado. 3.- Por el dictamen de conciliación, el número 5 del arancel tomando por base el valor de las dos fincas con el mínimo de 24 € por finca y 4.- Por las copias de las actas o dictámenes entregados a cada parte 6 € en concepto de otras certificaciones del número 4.1c).

No se incluyen otros gastos que puedan incrementar el coste, como el de peritos. Solicitándose una provisión de fondos de 75 € a cada parte, a cuenta del importe final.

Sexto.- Que las sesiones se celebraran en la oficina del Registro de la Propiedad de Torredembarra, Passeig Miramar 175 bajos. 43830 Torredembarra (Tarragona).

Las partes, dando a este acto el carácter de sesión constitutiva, manifiestan su deseo de iniciar la conciliación, la aceptan y asumen las obligaciones de ella derivadas.

La sesión constitutiva consta en la presente acta que es aprobada y firmada por todos, de la que se expiden tres copias, también firmadas

ANEXO 2:

ACTA FINAL DEL DEL PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN

En Torredembarra a 13 de julio de 2016,

Reunidos:

Partes en conflicto:

- De una parte.
- De otra parte.

Conciliador:

El Registrador de la Propiedad de.

Los reunidos dan a este acto el carácter de final o cierre del procedimiento de conciliación por haberse logrado un acuerdo.

Exposición:

Primero.- Que en fecha 7 de Junio se presentó solicitud de conciliación ante el Registrador de la Propiedad de Torredembarra, celebrándose la sesión constitutiva o inicial, según consta en acta suscrita por los reunidos a la que se remiten.

Segundo.- Que tras la primera sesión prevista, se realizó una segunda sesión el día 13 de Julio, alcanzándose un acuerdo sobre la materia sometida a conciliación en los términos del acuerdo adjunto firmado por las partes en conflicto y el conciliador.

Tercero.- Que el acuerdo tiene el siguiente contenido:

- Las partes se comprometen a rectificar en los términos acordados, la descripción literaria y gráfica de las dos fincas en el Registro, con los requisitos legales introducidos por la Ley 13/2015, mediante la ratificación de la representación gráfica alternativa presentada ante el Registrador, para que posteriormente pueda comunicarse la rectificación al catastro.

Los costes de la rectificación descriptiva en el Registro serán asumidos por cada propietario con relación a su respectiva finca.

- Las partes constituirán e inscribirán en el Registro, con carácter real y oponible "erga omnes", una servidumbre voluntaria perpetua, siendo predio dominante la finca registral X y predio sirviente la finca registral Y, con un doble contenido:

- Por un lado, servidumbre de uso de la terraza superior de las dimensiones de largo y ancho que figuran en informe técnico.
- Por otro lado, servidumbre de no edificación salvo la pared de separación entre ambas propiedades de un altura y profundidad que figura en informe técnico.

Rigiéndose esta servidumbre por los arts. 566-1 y ss Libro V CC catalán, como derecho supletorio por el Código Civil y para su inscripción en el Registro de la Propiedad por la Ley Hipotecaria.

Valoran esta servidumbre en la cantidad de 100 €. No obstante, dado que los propietarios de la finca X han venido pagando el IBI de la porción correspondiente a todo el patio durante más de 30 años, los propietarios de la finca Y se dan por pagados por la constitución de dicha servidumbre.

Los costes de la elevación de la pared serán de cuenta del predio dominante y las ulteriores obras de mantenimiento y conservación de la servidumbre correrán a cargo del dominante a excepción de la parte de la pared que da al predio sirviente a la que el dominante no tiene acceso.

Los costes de liquidación de impuestos e inscripción de la servidumbre correrán a cargo de ambos por mitad.

Cuarto.- Que el conciliador ha informado a las partes del carácter vinculante del acuerdo de conciliación y de que pueden instar su elevación a escritura pública para dotar al acuerdo de efecto ejecutivo.

Quinto.- Que las partes han acordado en este acto que se expida certificación del acuerdo o dictamen de conciliación una vez se acompañe el informe técnico emitido por perito por ellos designado, en lo que se refiere a la rectificación descriptiva y a la constitución de la servidumbre de forma que se permita su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sexto.- Que el procedimiento de conciliación se ha ajustado a las previsiones legales del art. 103 bis LH y de la Ley 5/2012, de 6 de julio.

Séptimo.- Que el acuerdo de conciliación se ha alcanzado en esta misma fecha y lugar.

Las partes, dando a este acto el carácter de sesión final, dan por concluido el procedimiento de conciliación al haberse alcanzado acuerdo.

La sesión final del procedimiento consta en la presente acta firmada por las partes.

ANEXO 3:

ACUERDO DE CONCILIACIÓN

En Torredembarra a 13 de julio de 2016,

Reunidos:

Partes en conflicto:

- De una parte.
- De otra parte.

Conciliador:

El Registrador de la Propiedad de

Los reunidos han llegado al siguiente acuerdo, dando por finalizado el procedimiento de conciliación.

Acuerdo

Primero.- Las partes se comprometen a rectificar en los términos acordados, la descripción literaria y gráfica de las dos fincas en el Registro, con los requisitos legales introducidos por la Ley 13/2015, mediante la ratificación de la representación gráfica alternativa presentada ante el Registrador, para que posteriormente pueda comunicarse la rectificación al catastro.

Los costes de la rectificación descriptiva en el Registro serán asumidos por cada propietario con relación a su respectiva finca.

Segundo.- Las partes constituirán e inscribirán en el Registro, con carácter real y oponible “erga omnes”, una servidumbre voluntaria perpetua, siendo predio dominante la finca registral X y predio sirviente la finca registral Y de la Riera de Gaià, con un doble contenido:

- Por un lado, servidumbre de uso de la terraza superior de las dimensiones de largo y ancho que figuran en informe técnico adjunto.
- Por otro lado, servidumbre de no edificación salvo la pared de separación entre ambas propiedades de un altura y profundidad que figura en informe técnico adjunto.

Rigiéndose esta servidumbre por los arts. 566-1 y ss Libro V CC catalán, como derecho supletorio por el Código Civil y para su inscripción en el Registro de la Propiedad por la Ley Hipotecaria.

Valoran esta servidumbre en la cantidad de 100 €. No obstante, dado que los propietarios de la finca X han venido pagando el IBI de la porción correspondiente a todo el patio durante más de 30 años, los propietarios de la finca Y se dan por pagados por la constitución de dicha servidumbre.

Los costes de la elevación de la pared serán de cuenta del predio dominante y las ulteriores obras de mantenimiento y conservación de la servidumbre correrán a cargo del dominante a excepción de la parte de la pared que da al predio sirviente a la que el dominante no tiene acceso.

Los costes de liquidación de impuestos e inscripción de la servidumbre correrán a cargo de ambos por mitad.

Y para que surta los efectos legales oportunos, se firma la siguiente por las partes en conflicto y el conciliador.

ANEXO 4:

CERTIFICACIÓN ACTA CONSTITUTIVA

DON VICTOR J. PRADO GASCÓ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TORREDEMBARRA, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTIFICIA DE CATALUÑA.

CERTIFICO: Que dentro del procedimiento de conciliación entre las partes en conflicto:....., expido la siguiente con relación al contenido literal del acta de constitución del procedimiento de conciliación, RESULTANDO:

“En Torredembarra a 7 de junio de 2016,

Reunidos:**Partes en conflicto:**

- De una parte.
- De otra parte.

Conciliador:

El Registrador de la Propiedad de

Los reunidos dan a este acto el carácter de sesión constitutiva del procedimiento de conciliación.

Exposición:

Primero. - *Que existe un conflicto jurídico entre las partes indicadas por la deficiente descripción literaria y gráfica de las fincas en el Registro:*

Segundo. - *Que las partes en conflicto han solicitado del Registrador, que ha aceptado, la conciliación a que se refiere el art. 103 bis LH:*

“1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial.

Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite.

2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.”

Tercero. - *Que el conciliador aceptó su designación y manifiesta que concurren en él los requisitos que determinan su capacidad para asumir el cargo, que no concurre ninguna circunstancia, de pasado o de presente, que pueda afectar a su deber de imparcialidad, no teniendo relación con ninguna de las partes, incluida la de amistad, ni interés en el resultado de la mediación, no habiendo actuado anteriormente a favor de ninguna de las partes.*

Cuarto. - *Que el programa de actuaciones se fija en las sesiones que sean necesarias, con una duración máxima cada una de 2 horas, a celebrar la primera el día 7 de junio y las siguientes cuando se acuerde por las partes y se disponga del resto de documentación requerida; la duración máxima para el desarrollo del procedimiento será de tres meses computados desde hoy.*

Quinto. - *Que los gastos de la conciliación conforme al arancel aprobado por RD 17 noviembre de 1989 y según Instrucciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, se desglosan así: 1.- Por la entrada de la solicitud el número 1 del arancel de 6 €. 2.- Por el expediente de conciliación a razón de 6 € en concepto de otras certificaciones del número 4.1 e), por cada expositivo certificado. 3.- Por el dictamen de conciliación, el número 5 del arancel tomando por base el valor de las dos fincas con el mínimo de 24 € por finca y 4.- Por las copias de las actas o dictámenes entregados a cada parte 6 € en concepto de otras certificaciones del número 4.1c).*

No se incluyen otros gastos que puedan incrementar el coste, como el de peritos. Solicitándose una provisión de fondos de 75 € a cada parte, a cuenta del importe final.

Sexto. - *Que las sesiones se celebraran en la oficina del Registro de la Propiedad de Torredembarra, Passeig Miramar 175 bajos. 43830 Torredembarra (Tarragona).*

Las partes, dando a este acto el carácter de sesión constitutiva, manifiestan su deseo de iniciar la conciliación, la aceptan y asumen las obligaciones de ella derivadas.

La sesión constitutiva consta en la presente acta que es aprobada y firmada por todos, de la que se expiden tres copias, también firmadas.”

Siguen las firmas de las partes en conflicto y del conciliador.

Todo lo dicho se halla conforme con los documentos del expediente que obran en el Registro relacionados en esta certificación, cuya copia se archiva en este Registro y no existiendo ningún otro, que los modifique o restrinja, extendiendo la presente que sello, firmo y rubrico en Torredembarra, a trece de julio de dos mil dieciséis.

ANEXO 5:

CERTIFICACIÓN ACTA FINAL

DON VICTOR J. PRADO GASCÓ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TORREDEMBARRA, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTIFICIA DE CATALUÑA.

CERTIFICO: Que dentro del procedimiento de conciliación entre las partes en conflicto:, expido la siguiente con relación al contenido literal del acta de constitución del procedimiento de conciliación, RESULTANDO:

“En Torredembarra a 13 de julio de 2016,

Reunidos:**Partes en conflicto:**

- De una parte.
- De otra parte.

Conciliador:

El Registrador de la Propiedad de

Los reunidos dan a este acto el carácter de final o cierre del procedimiento de conciliación por haberse logrado un acuerdo.

Exposición:

Primero.- *Que en fecha 7 de Junio se presentó solicitud de conciliación ante el Registrador de la Propiedad de Torredembarra, celebrándose la sesión constitutiva o inicial, según consta en acta suscrita por los reunidos a la que se remiten.*

Segundo.- *Que tras la primera sesión prevista, se realizó una segunda sesión el día 13 de Julio, alcanzándose un acuerdo sobre la materia sometida a conciliación en los términos del acuerdo adjunto firmado por las partes en conflicto y el conciliador.*

Tercero.- *Que el acuerdo tiene el siguiente contenido:*

- c. Las partes se comprometen a rectificar en los términos acordados, la descripción literaria y gráfica de las dos fincas en el Registro, con los requisitos legales introducidos por la Ley 13/2015, mediante la ratificación de la representación gráfica alternativa presentada ante el Registrador, para que posteriormente pueda comunicarse la rectificación al catastro.

Los costes de la rectificación descriptiva en el Registro serán asumidos por cada propietario con relación a su respectiva finca.

- d. Las partes constituirán e inscribirán en el Registro, con carácter real y oponible “erga omnes”, una servidumbre voluntaria perpetua, siendo predio dominante la finca registral X y predio sirviente la finca registral Y, con un doble contenido:

- *Por un lado, servidumbre de uso de la terraza superior de las dimensiones de largo y ancho que figuran en informe técnico.*
- *Por otro lado, servidumbre de no edificación salvo la pared de separación entre ambas propiedades de un altura y profundidad que figura en informe técnico.*

Rigiéndose esta servidumbre por los arts. 566-1 y ss Libro V CC catalán, como derecho supletorio por el Código Civil y para su inscripción en el Registro de la Propiedad por la Ley Hipotecaria.

Valoran esta servidumbre en la cantidad de 100 €. No obstante, dado que los propietarios de la finca X han venido pagando el IBI de la porción correspondiente a todo el patio durante más de 30 años, los propietarios de la finca Y se dan por pagados por la constitución de dicha servidumbre.

Los costes de la elevación de la pared serán de cuenta del predio dominante y las ulteriores obras de mantenimiento y conservación de la servidumbre correrán a cargo del dominante a excepción de la parte de la pared que da al predio sirviente a la que el dominante no tiene acceso.

Los costes de liquidación de impuestos e inscripción de la servidumbre correrán a cargo de ambos por mitad.

Cuarto.- *Que el conciliador ha informado a las partes del carácter vinculante del acuerdo de conciliación y de que pueden instar su elevación a escritura pública para dotar al acuerdo de efecto ejecutivo.*

Quinto.- *Que las partes han acordado en este acto que se expida certificación del acuerdo o dictamen de conciliación una vez se acompañe el informe técnico emitido por perito por ellos designado, en lo que se refiere a la rectificación descriptiva y a la constitución de la servidumbre de forma que se permita su inscripción en el Registro de la Propiedad.*

Sexto.- *Que el procedimiento de conciliación se ha ajustado a las previsiones legales del art. 103 bis LH y de la Ley 5/2012, de 6 de julio.*

Séptimo.- *Que el acuerdo de conciliación se ha alcanzado en esta misma fecha y lugar.*

Las partes, dando a este acto el carácter de sesión final, dan por concluido el procedimiento de conciliación al haberse alcanzado acuerdo. Siguen las firmas de las partes”

Todo lo dicho se halla conforme con los documentos del expediente que obran en el Registro relacionados en esta certificación, cuya copia se archiva en este Registro y no existiendo ningún otro, que los modifique o restrinja, extendiendo la presente que sello, firmo y rubrico en Torredembarra, a veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis.

GEOPORTAL DE LA DOCTRINA DE LA DGRN

Geoportal para la publicación de resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado (año 2014), relacionados con la descripción física de las fincas registrales

En este trabajo se ha realizado una recopilación de las resoluciones dictadas por la Dirección General de Registros y del Notariado publicadas en el BOE en el año 2014 (437 resoluciones) frente a los recursos gubernativos presentados contra la negativa del Registrador a practicar la inscripción solicitada. El repertorio se presenta distribuido geográficamente en el país. Se destacan las resoluciones relacionadas con temáticas cartográficas, catastrales y urbanísticas; incluyendo las inmatriculaciones (101 resoluciones, 23 % del total).

- Trabajo realizado por: Mireia Melchor Puig (Ingeniería en Geomática y Topografía), año 2015
- Tutorizado por: Profesores Carmen Femenia-Ribera y Gaspar Mora-Navarro

Escuela Técnica Superior de Ingeniería Geodésica, Cartográfica y Topográfica (ETSIGCT; <http://www.upv.es/entidades/ETSIGCT/>) y Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría (DICGF; <http://www.upv.es/entidades/DICGF/>), de la Universitat Politècnica de València (UPV; <http://www.upv.es>)

- Revisado por: Ana María Ibiza
- Tipo: Trabajo académico para la obtención del título universitario final de grado
- Versión 1 (prueba)
- Modo de uso: A través del Geoportal de la doctrina registral se pueden acceder a tres pestañas:
 - Acceso al Visor de Cartografía: Ubicación sobre el mapa de España de los Registros de la Propiedad. Indicando con un punto rojo aquellos en los cuales existe alguna resolución en el año 2014. Pinchando en cada punto se indica la dirección del Registro, y en aquellos en donde aparece como punto rojo se indican las temáticas y fechas de las resoluciones, junto con la descarga de los ficheros .pdf de las mismas.
 - Relación de mapas coropléticos: 12 mapas coropléticos provinciales.
 - Análisis estadísticos: 16 gráficos tipo histogramas y gráficos circulares.
- Descripción técnica: Un geoportal es una página web donde se publica cartografía. Esta característica hace que los usuarios, sin instalar ningún software técnico, puedan visualizar cartografía, consultar datos de los elementos, e incluso dibujar nuevos objetos. La mayor ventaja del uso de geoportales es que la cartografía es fácilmente accesible y que no es necesario ser un experto en cartografía para poder consultarla y obtener conclusiones. Únicamente es necesario estar familiarizado con la temática de los datos que se publican. La arquitectura de un geoportal es compleja, ya que se compone de varias componentes que hay que conectar perfectamente. En un geoportal se diferencian dos partes: la parte del servidor y la parte del cliente. El servidor es el ordenador que contiene los datos y los servicios que el cliente consulta. El cliente es el navegador de internet que usa el usuario. De la parte del servidor, se encuentra el servidor web, la base de datos, un servidor de mapas y un lenguaje de programación para generar páginas dinámicas. De la parte del cliente, se encuentra un navegador con diferentes librerías JavaScript para dotar a la página de funcionalidad y apariencia de un programa de escritorio corriente. En este caso solamente se tienen dos componentes en el servidor: Apache, como servidor HTTP, y Geoserver como servidor de mapas. En la parte del cliente se han utilizado varias librerías JavaScript, entre las que se destaca OpenLayers, que es el componente que permite dibujar el mapa en la página y obtener detalles de los elementos sobre los que se hace click. Todos estos componentes son software libre, incluido el sistema operativo del servidor, que es Ubuntu Server. El servidor se encuentra en un laboratorio del DICGF de la UPV
- Palabras clave: Doctrina registral, cartografía, catastro, urbanismo, resoluciones DGRN, información gráfica, Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE), Geoportal,

En el siguiente enlace se puede acceder al Geoportal de la Doctrina de la DGRN (utilizar Mozilla o Chrome):

<http://upvusig.car.upv.es/resoluciones.dgrn/>

GEOPORTAL DE LA DOCTRINA DE LA DGRN: Geoportal para la publicación de resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado (año 2014), relacionados con la descripción física de las fincas registrales

Se realiza una recopilación de las resoluciones dictadas por la Dirección General de Registros y del Notariado publicadas en el BOE en el año 2014 (457 resoluciones) frente a los recursos gubernativos presentados contra la negativa del Registrador a practicar la inscripción solicitada. El repertorio se presenta distribuido geográficamente en el país. Se destacan las relacionadas con temáticas catastrales, cartográficas y urbanísticas (101 resoluciones, 23 % del total).



Acceso al Visor de Cartografía, junto con la Jurisprudencia de los Registros en el Ámbito Nacional en el año 2014.



Relación de Mapas coropléticos obtenidos tras el estudio de la Jurisprudencia Registral en el año 2014.



Análisis estadístico de la Jurisprudencia de los Registros de España en 2014.

Cualquier comentario, aclaración, sugerencia,... se puede hacer a través del blog “¿Cuánto mide mi parcela? Sobre Catastro, Cartografía y Delimitación de la Propiedad”.

<http://planosypropiedad.com>



Registradores
DE ESPAÑA