

# GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

## ARTÍCULOS

- El análisis registral de coordinación gráfica de la finca registral con la parcela catastral
- Análisis del Real Decreto 195/2007, de 3 de marzo por el que se modifica la demarcación registral, respecto a su vertiente geográfica

## SUPUESTO PRÁCTICO

- Calificación gráfica registral: Expediente de dominio para la inmatriculación de finca situada entre dos términos municipales de dos distritos hipotecarios distintos
- Actuaciones sobre la propiedad inmobiliaria. Casos prácticos apoyados en la Ley 13/2015

## CATÁLOGO DE SERVICIOS

- Manual de usuario

REVISTA NÚM. **11**

Abril 2017

PRESENTACIÓN

3

Editorial

ARTÍCULOS

El análisis registral  
de coordinación gráfica  
de la finca registral con  
la parcela catastral 4

Análisis del Real Decreto  
195/2007, de 3 de marzo  
por el que se modifica la  
demarcación registral,  
respecto a su vertiente  
geográfica 14

SUPUESTO  
PRÁCTICO

Calificación gráfica  
Registral: Expediente  
de dominio para la  
inmatriculación de  
finca situada entre dos  
términos municipales de  
dos distritos hipotecarios  
distintos 21

Actuaciones sobre la  
propiedad inmobiliaria.  
Casos prácticos apoyados  
en la Ley 13/2015 26

CATÁLOGO  
DE SERVICIOS 44

Manual de usuario

## EDITORIAL

En el presente número, podéis leer un artículo en la que se propone una evolución en la interpretación de la Ley Hipotecaria, tras su modificación por la Ley 13/2015; un nuevo supuesto de caso práctico y un interesante artículo de un geómetra experto en la medición de fincas, en que nos presenta una serie de casos anómalos, que tienen un valor didáctico para el registrador.

Para finalizar se hace un análisis y una serie de reflexiones orientativas sobre el Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo.

**Pedro Fandos Pons.**

## EL ANÁLISIS REGISTRAL DE COORDINACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA REGISTRAL CON LA PARCELA CATASTRAL

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

### SUMARIO

#### I. Resumen

#### II. Palabras Clave

1. Regulación normativa
2. Concepto del análisis registral de coordinación
3. Naturaleza Jurídica
  - 3.1. Acto debido del registrador
  - 3.2. Distinción de análisis de coordinación e inscripción de representación gráfica
4. Procedimiento para realizar el análisis registral de coordinación
  - 4.1. El medio mediante el cual se efectúa el procedimiento de coordinación
  - 4.2. El procedimiento mediante el que se efectúa el análisis registral de coordinación
    - 4.2.1. Aportación de representación gráfica catastral
    - 4.2.2. Aportación de representación gráfica alternativa
5. Estados de la coordinación finca registral-parcela catastral
6. Efectos de la coordinación
7. La coordinación y la legitimación registral

### I. RESUMEN

La doctrina inmediatamente posterior a la publicación de la Ley 13/2015, de 24 de junio siempre ha conectado el estado de coordinación de la finca registral con la parcela catastral con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral. Sin embargo, la evolución posterior y el propio texto legal nos llevan a diferenciar dos acciones que ha de efectuar el registrador y que son distintas: la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, que puede ser una circunstancia voluntaria o necesaria de la inscripción y el análisis registral de coordinación gráfica de la finca registral con su parcela catastral correspondiente, que es una circunstancia obligatoria del asiento registral, en sede de descripción literaria de la finca. Sobre esta base, en el presente artículo tratamos de diferenciar estas dos acciones que se integran en la fase de calificación registral de un procedimiento registral.

### II. PALABRAS CLAVE

Inscripción de representación gráfica georreferenciada. Análisis registral de coordinación. Estados de coordinación gráfica. Procedimiento de Coordinación.

#### 1.- Regulación normativa

Según el art. 9 a) de la LH, en cada asiento de inscripción debe expresarse la descripción de la finca, incluyendo «*su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible*». Pero, continúa disponiendo este artículo: «Igualmente se incluirá la referencia

catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10».

Estas dos últimas circunstancias solo habrán de hacerse constar en aquellas fincas registrales que tengan un sustrato físico, no en aquellas fincas especiales que carecen del mismo, siendo su existencia meramente intelectual, no perceptible por los sentidos.

Para ello, conforme al art. 3.2 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario 1/2004, de 5 de marzo, dispone: «La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley». Esas características a las que se refiere el 3.2, son «las características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero».

Conforme al art. 10.2 de la LH: «En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo. El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas. En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno».

El artículo 10.3, se refiere a la posibilidad de aportar «una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos».

En los párrafos siguientes del art. 10.3 regula el procedimiento de coordinación entre la representación gráfica de la finca registral y la parcela catastral, al disponer: «En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda. De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral».

## 2.- Concepto del análisis registral de la coordinación

Definimos el análisis registral de coordinación, como la decisión del registrador, tras la oportuna calificación registral en el seno de un procedimiento registral, mediante la comparación de las descripciones literarias y geográficas de la parcela catastral derivadas de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título y las que derivan del asiento registral, por la que se determina el estado de coordinación descriptivo y gráfico de la finca registral con la parcela catastral.

De esta definición derivan una serie de caracteres:

- 1.- Es una decisión del registrador tras la oportuna calificación registral, pues uno de los aspectos a analizar por el registrador, cuando se presenta a inscripción un derecho que tiene por objeto una finca material, es el del estado de coordinación de esa finca con la parcela catastral que se corresponde con ella. Así se desprende del art. 10.2 de la LH en sus párrafos segundo y tercero, en los que determina cómo ha de proceder el registrador, en caso de calificación positiva y en caso de calificación negativa.
- 2.- El análisis de coordinación ha de realizarse siempre que se presente un título que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica. La coordinación no es obligatoria, puede practicarse el asiento, aunque la finca registral no esté coordinada con la parcela catastral. Pero, el análisis de coordinación es un acto debido del registrador, que se incluye en el procedimiento registral, que se inicia con la presentación del título y que no puede ser excluido por la voluntad de las partes, pues el registrador ha de hacer constar en la inscripción, la referencia catastral correspondiente con la identidad de la finca y el estado de su coordinación gráfica, o no con la parcela catastral correspondiente, conforme al art. 9 a).
- 3.- El análisis de coordinación comprende dos operaciones consistentes en comparar:
  - a. Las descripciones literarias de finca con parcela catastral, para determinar la correspondencia entre el Código Registral Único de la finca y la referencia catastral de la parcela. Esta operación, que suele denominarse de correspondencia, se regula en el art. 45 del TRLCI 1/2004, entendiéndose que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca cuando:
    - Los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta, coincidan con los del título y, en su caso, con los del registro de la propiedad.

- Cuando existan diferencias superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, siempre que no existan dudas fundadas respecto de la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. El cambio en el nomenclátor y numeración de las calles ha de acreditarse, salvo que constaran al registrador.

Si se cumplen estos requisitos, el registrador declarará la correspondencia de la referencia catastral con el código registral único de la finca. Si no se cumplen, el registrador ha de declarar la referencia catastral como no correspondiente, o dudosa, sin que pueda incorporarse al asiento de inscripción y no puede proseguirse el análisis de coordinación, declarándola no coordinada con la parcela catastral correspondiente, por no existir correspondencia entre la identidad de la finca y la referencia catastral de la parcela. En todo caso, el registrador, puede optar por hacer constar la referencia catastral aportada por nota al margen, declarándola dudosa, como en los casos de no aportación a que se refiere el art. 44 del TRLCI.

- b. La comparación de la representación gráfica de la parcela catastral, cuyo archivo GML se aporta en el título con la de la finca registral, tal y como consta representada gráficamente en la aplicación informática auxiliar de calificación del art. 9 de la LH, que haya sido declarada coherente por el registrador, en una operación registral anterior. Esta operación hay que realizarla en todo caso, aunque no se inscriba la representación gráfica de la finca, que es una acción registral distinta del registrador, como veremos.

Si estos requisitos se cumplen, el registrador, además de declarar la correspondencia entre la referencia catastral y el código de finca registral, las declarará coordinadas gráficamente con la parcela catastral determinada, en la fecha determinada por el asiento de inscripción, para cumplir con lo dispuesto en el art. 9 a) de la LH.

Si estos requisitos no se cumplen, el registrador declarará la no coordinación gráfica de la finca, para cumplir con lo dispuesto en el art. 9 a) de la LH, por la existencia de una discordancia entre la realidad física y la jurídica de la finca, cuya subsanación requiere el inicio de alguno de los expedientes del título VI de la LH. Así se desprende del artículo 198 de la LH, cuando dispone: «La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: 1º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro». Esos procedimientos pueden ser el del art. 199, de inscripción de representación gráfica georreferenciada para subsanar la discordancia; el del art. 201, para rectificar la superficie descripción y linderos, o el deslinde de la finca registral del art. 200.

En el caso que no exista certificación catastral descriptiva y gráfica, al tratarse de fincas de nueva creación, el registrador ha de declararlas como no coordinadas gráficamente con el catastro, hasta que por este se conteste a la comunicación registral de la inscripción de la representación gráfica alternativa, asignando la nueva referencia catastral de la parcela creada, lo que se hará constar por nota marginal, a partir de cuya fecha, la finca registral se entenderá coordinada gráficamente con la parcela catastral.

### 3. Naturaleza jurídica

Como decíamos anteriormente, el análisis de coordinación es una de las fases de la calificación registral, que se incardina en un procedimiento registral y que debe diferenciarse de otro acto, a pesar de estar íntimamente relacionado con él, como es el de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

#### 3.1.- Acto debido del registrador

Por ello, es un acto debido del registrador, que es quien dirige e impulsa el procedimiento registral, sin que ninguna de sus fases esté sometida al arbitrio de las partes, por aplicación del principio de rogación.

La principal manifestación del principio de rogación deriva de la presentación del título y la petición de inscripción. Esa es la decisión que puede tomar el titular del derecho, presentar el título o no presentarlo, pues la inscripción, por regla general, es voluntaria. Pero, una vez presentado, quien dirige e impulsa el procedimiento registral, de oficio, es el registrador, pues la forma de practicar la inscripción viene determinada por la Ley.

Y el artículo 9 a) dispone que en toda descripción de la finca ha de hacerse constar, en su caso, la referencia catastral y el estado de coordinación de la finca registral con la parcela catastral. Pero, sin que la falta de estos requisitos impida la inscripción.

Podría pensarse que este análisis de coordinación es disponible por las partes, por aplicación de lo dispuesto en el art. 425 del RH, que dispone: «Presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia».

Pero a nuestro entender, esta respuesta debe ser negativa, pues:

- 1.- El artículo 9 a) no dispone excepción alguna.
- 2.- Conforme al art. 10.4, en la publicidad formal de la finca se harán constar estas circunstancias de la referencia catastral y el estado de coordinación o no.

3.- El análisis de coordinación no solo se realiza en interés del titular registral, sino también del Estado, que puede conocer la coordinación y las causas de la no coordinación y de los colindantes que pueden conocer a través del Registro la identidad de las fincas registrales colindantes con la suya y de sus titulares registrales, lo que puede servir de gran ayuda para el desarrollo de los expedientes del título VI.

### 3.2.- Distinción de análisis de coordinación e inscripción de representación gráfica

Tras la publicación de la Ley 13/2015, en la doctrina se ha tendido a confundir ambas acciones. Pero, a pesar de estar íntimamente relacionadas, entendemos que son dos acciones que integran la calificación registral, que podemos diferenciar pues:

1.- La inscripción de la representación gráfica de la finca registral es una acción de calificación registral, que en caso de ser positiva determina una circunstancia electrónica de la inscripción, expresada en un formato GML, la cual puede ser:

- a. Necesaria, en el supuesto de operaciones del art. 9 b) primer párrafo de la LH, es decir: *«Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos».*
- b. Potestativa, en el sentido que, aunque no se inscriba la representación gráfica georreferenciada de la finca, puede practicarse la inscripción del derecho, lo que se producirá en el resto de operaciones no comprendidas en párrafo 1º del art. 9 b).

Frente a ello, el análisis registral de coordinación es una acción de la calificación registral que tiene por objeto determinar el estado de coordinación, conforme al art. 10, o de no coordinación gráfica, que ha de hacerse constar en todo caso, pues contiene una información que puede ser importante para el tercero.

2.- La calificación registral, que tiene por objeto decidir si se inscribe la representación gráfica georreferenciada de la finca, consiste en la comparación de dos descripciones, la del título y la del registro y en sus respectivas realidades gráficas, la que resulta de la representación gráfica incorporada al título y la que deriva de la descripción que consta en el asiento registral, todas las cuales han de declararse coherentes por el registrador.

A esa operación se refiere el art. art. 9 b) párrafo 6º, cuando dispone: *«Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».* Si la calificación es positiva, se inscribe la representación gráfica de la finca, que completa su descripción literaria. Lo que ocurre es que el Legislador ha querido primar a la representación gráfica catastral como preferente, por considerarla la mejor cartografía oficial existente.

Por el contrario, el análisis registral de coordinación tiene por objeto determinar el estado de coordinación de la finca registral con la parcela catastral cuya certificación catastral descriptiva y gráfica se incorpora al título, o de la representación gráfica alternativa, en su caso; y ha de realizarse con independencia y posteriormente a la decisión registral respecto a la inscripción de la representación gráfica de la finca, o a la suspensión de la misma, cuyo resultado ha de tenerse en cuenta a la hora de emitir el resultado del análisis de coordinación, cuyo resultado determina el estado de coordinación y ha de hacerse constar necesariamente en la descripción de la finca que se incorpore al asiento de inscripción.

3.- La representación gráfica georreferenciada inscrita, lo que denominamos tradicionalmente base gráfica registral, solo puede modificarse por voluntad del propietario, en un nuevo procedimiento registral. Mientras ello no ocurra, la base gráfica registral permanece invariable. El estado de coordinación puede modificarse prescindiendo de la voluntad del propietario, pues el Catastro puede actuar de oficio. Pero, ello desde el punto de vista registral solo determina que el estado de coordinación debe actualizarse cada vez que se practica un asiento en el Registro, pues el estado de coordinación nuevo o actualizado se produce a partir de su fecha.

4.- La inscripción gráfica de la finca puede tener unos efectos sustantivos de los que carece el resultado del análisis registral de coordinación con el catastro, pues:

- a. En el caso que las diferencias superficiales sean inferiores al 10 % de la cabida inscrita, el registrador puede rectificar de oficio la superficie que consta en la descripción literaria, pues conforme al art. 9 b) párrafo 7º: *«Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación».* Es decir, salvo que el titular en el título presentado ya consienta esa descripción manifestando que la descripción que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica coincide con la realidad de su finca, o que se haya solicitado la subsanación de la discordancia, mediante expediente del art. 199.
- b. El principio de legitimación deriva de la inscripción de la representación gráfica y no del resultado del análisis registral de coordinación, como luego trataremos.

5.- También es distinto el procedimiento para inscribir la representación gráfica de la finca y aquel por el cual el registrador ha de realizar el análisis de coordinación.

Para incorporar, o inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca, debemos distinguir dos tipos de procedimientos, como hizo la RDGRN de 17-11-2015, las de 22-4 y 30-6-2016 y la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica en la respuesta a la consulta 5/2016 de 30 de mayo:

a. El procedimiento registral ordinario del art. 9 de la LH, distinguiendo:

1) Cuando se incorpora una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela y se declara correspondiente por el registrador y coordinada gráficamente con el Catastro, sin que exista una discordancia entre el Registro y la realidad física extrarregistral.

En este caso, el procedimiento para incorporar al asiento la representación gráfica georreferenciada se determina en el art. 9, cuando dispone en sus párrafos 5º y 6º: *«La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».*

2) Cuando se incorpora representación gráfica alternativa, además *«la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral».*

Para acreditar los requisitos técnicos de la misma, puede utilizar el servicio de validación técnica catastral, a que se refiere el apartado 2 de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, que dispone en su párrafo 2º, del número 4, del apartado 2: *«Este servicio permitirá comprobar al menos los siguientes extremos: que el fichero que contiene la representación gráfica cumple las condiciones del formato y estructura de la información previstas en el Anexo de esta resolución y que la representación gráfica georreferenciada remitida cumple los requisitos establecidos en el párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria».* Es decir, su coordinación gráfica se produce una vez inscrita la representación gráfica alternativa.

Ese informe de validación técnica puede ser positivo o negativo, a efectos determinar su coordinación. Pero, si es negativo, el registrador ha de calificar también las causas por las cuales el informe es negativo, para cerciorarse que la causa de ese informe negativo no encubre una operación encubierta de modificación de entidad hipotecaria o una invasión de finca ajena.

Pero, en todo caso, el resultado negativo del informe de validación técnica catastral, no tiene que impedir por sí la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada, pues esa cuestión está sometida a la calificación del registrador, que podrá iniciar y culminar un expediente del título VI de la LH e inscribir la representación gráfica alternativa con informe de validación técnica negativo, sin que pueda exigirse a los titulares que realicen la alteración catastral previa a la inscripción de la representación gráfica alternativa, pues dicha práctica no tiene basamento legal e introduce dilaciones innecesarias en el tráfico de la finca.

Como ha declarado la RDGRN de 12-2 y 2-9 de 2016, la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca segregada no requiere la práctica de un expediente del título VI, si se cumplen los requisitos del art. 9, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10%, o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

b. Los expedientes del Título VI de la LH, para poder inscribir la representación gráfica georreferenciada, catastral o alternativa y rectificar la descripción literaria para adaptarla a la representación gráfica, cuando exista una discordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral, que hay que subsanar, para lo que se requiere, además de los requisitos del artículo 9 para incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca, los siguientes:

1) Instancia de parte solicitando el inicio de cualquiera de estos expedientes, ya sea el registral del art. 199, o el notarial para rectificar la descripción, superficie y linderos de la finca del art- 201 de la LH, o el deslinde de finca registral del art. 200 de la LH.

2) Rectificación de la descripción literaria de la finca en el título, o solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral o alternativa.

3) Notificación a los titulares registrales colindantes, que puedan verse afectados por la inscripción de la georreferenciación catastral. También a los catastrales, cuando se solicita la inscripción de una georreferenciación alternativa, en los casos de los artículos 199 y 201 de la LH, o el consentimiento expreso de los colindantes, en el caso del expediente de deslinde de finca registral del art. 200.

Respecto al procedimiento para efectuar el análisis de coordinación es distinto y a él nos referimos en el siguiente epígrafe.

## 4.- Procedimiento para efectuar el análisis registral de coordinación

A diferencia del procedimiento del art. 9, o los expedientes del Título VI de la LH, para la inscripción de la representación gráfica, que pueden terminar con su no inscripción, si el registrador, en su calificación, no llega a la convicción de que se dan los requisitos legales, sin que ello impida la inscripción del derecho, defendemos que el análisis registral de coordinación ha de realizarse en todo caso, a través del procedimiento previsto en el art. 10 de la LH, siempre que se incorpore una representación gráfica al título inscrito, pues es circunstancia necesaria de la inscripción, en sede de descripción de la finca, la constancia de la referencia catastral, en su caso y el estado de coordinación o no de la finca registral con la parcela catastral, según el art. 9 a) de la LH.

### 4.1.- El medio mediante el cual se efectúa el procedimiento de coordinación

Respecto al análisis registral de coordinación, el Exponente II de la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio declara: «*la finalidad de esta Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa*».

Para posibilitar ese procedimiento de coordinación, basado en el fluido intercambio de información, el art. 10.6 de la LH prevé el diseño de un sistema de intercambio de información basado en la interoperabilidad entre sus sistemas de información, que se desarrolla por la Resolución Conjunta citada, que determinará: «*a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas. b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral. c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos*».

Por tanto, mientras para calificar la representación gráfica de la finca y decidir respecto a su inscripción, el registrador dispone de la aplicación registral homologada del art. 9, como medio para calificar, mientras que el procedimiento de coordinación utiliza como medio el sistema de intercambio de información, que prevé el art. 10.6 de la LH y diseña la Resolución Conjunta citada.

### 4.2.- El procedimiento para realizar el análisis registral de coordinación

#### 4.2.1.- Aportación de representación gráfica catastral

El procedimiento para realizar este análisis se determina en el art. 10, en cuyo artículo 10.1 dispone: «*La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad*». Para ello, el registrador ha de realizar el análisis de coordinación con relación a la situación catastral vigente en el momento de practicarse el asiento de presentación, como dispone el apartado 8 de la Resolución Conjunta citada y como ha declarado la RDGRN de 12-5-2016, para lo cual, el registrador tiene a su disposición la cartografía catastral y puede pedir certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela, en el mismo momento en el que se practica el asiento de presentación, pues la coordinación gráfica, en su caso, ha de referirse a ese momento.

a. Si el registrador califica positivamente la representación gráfica catastral incorporada, conforme al artículo 9, o se culmina con éxito cualquiera de los expedientes del Título VI de la LH, tras inscribirla hará constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

Conforme al apartado 8 párrafo 2º de la Resolución Conjunta: «*En las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los bienes inmuebles que se emitan por la Dirección General del Catastro deberá hacerse constar, cuando el inmueble esté o haya estado coordinado con el Registro de la Propiedad, la fecha de la coordinación, el código de finca registral con cuya representación gráfica se encuentra coordinada, así como, en su caso, información sobre la existencia de alteraciones o modificaciones de la descripción catastral que se hayan realizado con posterioridad a la coordinación*».

Además cabe la coordinación de una sola finca registral con varias parcelas catastrales, en cuyo caso, según el apartado 8 párrafo 3º de la Resolución Conjunta: «*Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador*».

b. Pero, si el registrador califica negativamente la inscripción de la representación gráfica catastral, bien en un procedimiento registral ordinario, o en un expediente del Título VI, además de denegar la inscripción de la representación gráfica catastral aportada, debe hacer constar que la finca no se ha coordinado con el Catastro, conforme al último párrafo del art. 10.2, que dispone: «*En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos,*

*motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno».*

## 4.2.2.- Aportación de representación gráfica alternativa

La representación gráfica alternativa a la catastral, solo se admite por defecto o inexactitud de la catastral, alegado por el interesado, conforme al art. 10.3 de la LH.

Si el registrador califica positivamente el cumplimiento de los requisitos materiales del art. 9 y los técnicos de la Resolución Conjunta, e inscribe la representación gráfica alternativa, el procedimiento de coordinación se regula en el art. 10.3 párr. 2º: *«En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda».*

Para facilitar la coordinación gráfica de la gráfica alternativa con la cartografía catastral, el apartado 2 número 4º de la Resolución Conjunta dispone: *«La Dirección General del Catastro proporcionará, a través de su Sede Electrónica, un servicio de validación técnica catastral de las representaciones gráficas alternativas a las que se refiere el apartado séptimo de esta resolución. Este servicio permitirá comprobar al menos los siguientes extremos: que el fichero que contiene la representación gráfica cumple las condiciones del formato y estructura de la información previstas en el Anexo de esta resolución y que la representación gráfica georreferenciada remitida cumple los requisitos establecidos en el párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria».*

Emitido el informe, se acredita el cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos por el art. 9 de la LH, pero su resultado puede ser positivo o negativo, lo que determinará el sentido del análisis registral de coordinación, pues:

- 1.- Si el informe de validación fuere positivo, conforme a los párrafos 4º y 5º del número 4 del apartado 2 de la Resolución Conjunta: *«contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices, la superficie obtenida, y, en los supuestos previstos en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria o cuando se haya realizado la inscripción, las nuevas referencias catastrales asignadas. Si los registradores inscriben la representación gráfica alternativa validada previamente por el Catastro, podrán incorporar el código seguro de verificación del informe positivo de validación en el fichero previsto en el Anexo, y en ese envío dicho código podrá sustituir a los datos gráficos de las parcelas resultantes de la inscripción».* En ese caso, la finca se declararía en estado de coordinada gráficamente con el catastro, en la fecha determinada por el asiento de inscripción.

Y según el número 3º del apartado 5 de la Resolución Conjunta: *«Cuando el resultado del informe de validación sea positivo y una vez practicada la inscripción, la Dirección General del Catastro incorporará las alteraciones catastrales correspondientes, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 14 del texto refundido la Ley del Catastro Inmobiliario, o procederá a la rectificación de la cartografía catastral conforme al artículo 18.3 de dicha ley, y comunicará al registrador la nueva referencia catastral de las fincas resultantes, cuando proceda, junto con su nueva representación gráfica, a fin de que éste las incorpore al folio real y haga constar la circunstancia de su coordinación gráfica con el Catastro. El registrador, en el plazo de cinco días desde la práctica de dicho asiento, comunicará a la Dirección General del Catastro los datos previstos en el número 2. c) y d) del apartado cuarto de esta resolución. La Dirección General del Catastro incorporará la circunstancia de la coordinación, el código de la finca registral de la parcela o parcelas coordinadas y la fecha de la coordinación».*

- 2.- Si fuere negativo, conforme al párrafo 6º, del número 4 del apartado 2 citado: *«Cuando el resultado de la validación fuera negativo, el informe, además de los errores o defectos advertidos, expresará, en su caso, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica remitida».*

Ese informe no impide que se continúe con el expediente del art. 199.2 de la LH, notificando a los titulares registrales y catastrales que pudieren resultar afectados por la inscripción y si nadie se opone, podrá inscribirse la representación gráfica alternativa, que se declarará no coordinada, en tanto Catastro no responda a la comunicación registral, comunicando la práctica de la alteración, lo que se hará constar por nota al margen de la inscripción, y a partir de la fecha de esa nota marginal, la finca se entenderá coordinada gráficamente con el Catastro. Por ello, dispone el art. 10.3 en su último párrafo: *«De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral».*

Si Catastro no practica la alteración y así lo comunica, la finca se declarará como no coordinada, indicando los motivos que impiden la coordinación. Así se desprende del número 4 del apartado 5 de la Resolución Conjunta que dispone: *«Cuando el resultado del informe previo de validación sea negativo, si el registrador de la propiedad, tras la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, practica la inscripción solicitada, incorporará al folio real la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes, haciendo constar la circunstancia de que la descripción de la finca no ha quedado validada por el Catastro dando traslado a éste, en el plazo de cinco días, de la información prevista en el número 2. a) y b) del apartado cuarto y un informe que detalle las causas que hayan impedido la coordinación. Cuando el informe de validación técnica del Catastro se haya realizado con posterioridad a la inscripción y su resultado sea negativo, el registrador de la propiedad hará constar en el folio real la circunstancia de que la representación gráfica inscrita de la finca registral no ha quedado validada por el Catastro. Todo ello sin perjuicio de que se pueda instar, en su caso, el procedimiento catastral o registral que corresponda para rectificar la descripción de las parcelas o fincas afectadas».*

Por ello mantenemos que no se puede exigir al titular que rectifique previamente el Catastro para poder inscribir una representación gráfica alternativa, ni es preciso que el informe de validación técnica sea positivo, pues este se expide a efectos de coordinación y no de inscripción de la representación gráfica que se rige por el art. 9 de la LH, o el Título VI de la LH, en su caso.

## 5.- Estados de la coordinación finca registral-parcela catastral

Como decíamos antes, el análisis registral de coordinación tiene por objeto la constancia en la inscripción del estado de coordinación gráfica entre la finca registral y la parcela catastral, lo cual es independiente de que se inscriba o no la representación gráfica.

Si partimos de la posición por la cual, el estado de coordinación entre finca registral y parcela catastral siempre se tiene que hacer constar en el Registro, como acto debido del registrador, que ha de plasmar su decisión respecto al estado de coordinación, mediante el ejercicio de su análisis registral de coordinación, que no es otra cosa que una acción más embebida en la calificación registral, hemos de partir de la diferenciación de dos estados de coordinación:

1. El estado de finca coordinada gráficamente con el Catastro, que se declarará cuando:
  - a) Se inscriba la representación gráfica catastral, en cuyo caso el registrador la declarará coordinada gráficamente con el Catastro, en la fecha determinada por el asiento.
  - b) Cuando en el informe de validación positiva ya se incorpore la nueva representación catastral y la referencia catastral de la nueva parcela, en su caso, con carácter previo a la práctica de la inscripción de la georreferenciación.
  - c) Cuando el Catastro, tras la inscripción de la georreferenciación alternativa, con informe de validación técnica negativo, conteste a la comunicación registral que se realice, cuando se inscriba una base gráfica alternativa, indicando que se ha practicado la alteración, y en su caso, la referencia catastral asignada a la nueva parcela catastral creada por la alteración, en su caso.
2. El estado de no coordinación gráfica de la finca con la parcela catastral correspondiente, respecto del cual debemos diferenciar dos sub-estados:
  - a) La finca registral no coordinada, pero pendiente de coordinación, cuando el registrador inscribe una representación gráfica alternativa, con informe de validación técnica que no contiene todavía la alteración catastral, o la nueva referencia catastral de la parcela nueva resultante, en su caso. Esta no está coordinada gráficamente, pero está pendiente de coordinación, que depende de la contestación del Catastro a la comunicación registral practicada, que podrá ser de coordinación gráfica si el Catastro practica la alteración, o de no coordinación, si no la practica.
  - b) La finca registral no coordinada, en los casos en los que el registrador no inscribe la representación gráfica catastral de la finca, por existir una discordancia que impide la inscripción de la georreferenciación y el inicio del procedimiento de coordinación, si no se subsana previamente esa discordancia por alguno de los procedimientos previstos para ello en el título VI de la LH, o bien en los casos en los que este no puede culminar por oponerse alguno de los colindantes a la inscripción de la representación gráfica catastral. En estos casos, debe hacerse constar en la inscripción y notificarse al Catastro las causas que impiden la coordinación gráfica.
  - c) La finca registral no coordinada, cuando el Catastro contesta a la comunicación registral de inscripción de representación gráfica alternativa oponiéndose a la coordinación, lo que ha de hacerse constar por nota marginal, dejando constancia de las causas que impiden la coordinación.

Esas causas pueden ser:

1. Porque el registrador no puede identificar gráficamente la descripción de la finca que consta en el folio, lo que puede ocurrir:
  - a) Porque no consta inscrita ninguna referencia catastral, u otro medio de localización, pues conforme el art. 9 b) párrafo 8º: «A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación».
  - b) Porque la referencia catastral es errónea, porque la misma se hizo constar por mera declaración del interesado en el título y se tomó del recibo del IBI, correspondiendo este a la identidad de otra finca.
2. Por incoherencias descriptivas de la finca registral con su representación geográfica, que han de ser detectadas por el Registrador, mediante la calificación registral, sin que se solicite la subsanación de la discordancia por los medios del título VI. Esas incoherencias se deben principalmente a dos causas:
  - a) La inconsistencia de los linderos.
  - b) Las diferencias superficiales superiores al 10 % de la cabida inscrita.
3. Por contradicción entre superficie descriptiva y gráfica de la certificación catastral, aunque es un supuesto excepcional, a día de hoy. En este caso la incoherencia consiste en que no sabemos cuál es la superficie correcta. La ley 13/2015, considera que es la que consta en la representación gráfica, por lo que esta es la que ha de ser consentida en el título, bien expresa o tácitamente.
4. Por un mal levantamiento catastral, por el cual no coincide la geometría de la finca tal y como consta en el catastro, con la que resulta del Registro, siendo este un supuesto en el que ha de admitirse el uso de una representación gráfica alternativa. Supuesto este que no debe confundirse con el defecto técnico del desplazamiento catastral.

## 6.- Efectos de la coordinación

La decisión del registrador, efectuado el análisis registral de coordinación, determina el estado de coordinación de la finca registral con la parcela catastral, que no tiene efectos jurídicos, sino que determina o no la posibilidad de un intercambio de información. Así:

1. La declaración de no coordinación gráfica impide el intercambio de información, y que la representación gráfica catastral o alternativa se asuma como representación gráfica de la finca registral. En este caso debe notificarse a Catastro las causas que originan la imposibilidad de coordinación. El intercambio de información es meramente literario.
2. La declaración de coordinación gráfica posibilita el intercambio de información entre registro y catastro.
  - a. La coordinación se produce en la fecha del asiento en relación con la situación catastral vigente en el momento de practicarse el asiento de coordinación.
  - b. La referencia catastral se incorpora al asiento de inscripción y se hace constar en el mismo el estado de coordinada gráficamente con el Catastro a la fecha del asiento.
  - c. Conforme al art. 10.4 de la LH: “En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada”.
  - d. Además, según el art. 9 b) párr. 10º: *«Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real».*

## 7.- La coordinación y la legitimación registral

La confusa redacción del art. 10.5 de la LH parece hacer depender la producción de efectos jurídicos, que tradicionalmente derivan del asiento registral, de la decisión de un órgano administrativo, extraño al Registro de la Propiedad. Sin embargo, desde nuestro punto de vista, esa opinión es errónea.

Esa confusión quizás sea debida a que en el caso de que se inscriba una representación gráfica de origen catastral, coinciden temporalmente la producción de efectos jurídicos y la coordinación gráfica con la parcela catastral correspondiente. Pero, ello no debe llevarnos a pensar que la legitimación registral deriva de la coordinación, sino que deriva de la decisión del registrador de incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca al asiento registral, asumiéndola con su firma y todo ello para completar la descripción literaria de la misma, sin efectuar ningún deslinde, para el que se regula un expediente propio en el art. 200.

A nuestro modesto entender, ello ha de ser así porque la Ley 13/2015 reforma la Ley Hipotecaria, pero los preceptos han de interpretarse sistemáticamente, conforme a los principios hipotecarios y la organización del sistema registral. La Ley 13/2015 no crea nuevos principios hipotecarios, sino que extiende los tradicionales a una circunstancia nueva: la descripción de la finca, a efectos de su identificación.

Por ello dispone el art. 10.5 en su primer párrafo: *«Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».*

La copulativa “e” denota que el Legislador ha configurado como operaciones distintas la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la coordinación gráfica con la parcela catastral, aunque ambas coincidan en el tiempo cuando se inscribe una representación gráfica de origen catastral y sea el mismo sujeto el que ha de realizarlas, el registrador territorialmente competente. Pero mientras que la primera trata de inscribir un archivo electrónico, con una determinada representación gráfica georreferenciada, la segunda trata de determinar el estado de la coordinación gráfica de esa representación gráfica inscrita con la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca.

Por otro lado, la presunción de la legitimación registral se extiende a la ubicación geográfica de la finca, es decir su localización en un determinado lugar del territorio y a su delimitación geográfica, es decir, a la geometría de la finca determinada por las coordenadas inscritas. No lo ha querido extender el Legislador a su delimitación jurídica, es decir, aquella que se produce por el consentimiento expreso entre colindantes, que puede realizarse mediante el artículo 200, pero que no se impone obligatoriamente. Así debe entenderse, porque la inscripción de la representación gráfica georreferenciada completa la descripción literaria de la finca, para lograr la individualización del objeto del derecho real, que es el que es objeto de tráfico jurídico. Por tanto, cuando se inscribe una representación gráfica no se está deslindando jurídicamente ninguna finca, salvo que el propietario con consentimiento de sus colindantes los solicite.

Sin embargo, cuando se inscribe una representación gráfica alternativa, el principio de legitimación se produce en el momento de la inscripción de la misma, pero la coordinación gráfica con el Catastro se produce en un momento posterior. En ese caso, la finca en cuestión se hará constar como no coordinada, pero en estado de pendiente de coordinación, hasta que por Catastro se conteste a la comunicación registral, indicando que se ha practicado la alteración y se coordina la finca registral con la parcela catastral, o que no se coordina, en cuyo caso, quedará como no coordinada gráficamente con el catastro, pero con su representación gráfica inscrita.

Conforme al art. 10.5 párrafo 2º: «Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica». Es decir, la legitimación registral deriva de la incorporación al folio real, es decir, a la inscripción, siempre que la misma haya sido validada técnicamente por una autoridad pública, que normalmente será la Catastral.

En este caso, se ha interpretado por la doctrina que la producción de los efectos de la legitimación registral no derivan de la decisión del registrador de inscribir, sino de un doble requisito cumulativo: la validación previa por una autoridad pública y el transcurso de 6 meses desde la comunicación al Catastro, sin que este comunique impedimentos a su validación técnica.

En nuestra opinión, hoy esta opinión debe entenderse superada, pues la validación técnica puede conseguirse, con carácter previo a la práctica del asiento, mediante el uso del servicio de validación técnica catastral, a que se refiere el apartado 1 de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, que el Catastro suministra tanto a los registradores, como a cualquier interesado. El apartado 5 dispone: «En todo caso, la Dirección General del Catastro remitirá al registrador el informe de validación técnica de la representación gráfica alternativa remitida a que se refiere el número 4 del apartado segundo de esta resolución, en el plazo de 24 horas desde la recepción de la información». Por tanto, sin ser obligatorio, el registrador puede conseguir con facilidad ese informe de validación técnica previa, sea positivo o negativo. Y en ese caso, se acreditaría con el mismo el cumplimiento de los requisitos técnicos que exige el apartado 7 de la Resolución Conjunta, lo que ha de ser calificado para el registrador para poder inscribir la representación gráfica alternativa, pero el resultado de ese informe de validación no condiciona en modo alguno la decisión del registrador sobre la inscripción o no de la representación gráfica de la finca. Lo único que determina es que en su publicidad registral se hará constar su coordinación o no coordinación gráfica.

Pero, como no es obligatorio, para el caso que no lo haga, durante 6 meses, el Catastro puede alegar impedimentos a su validación técnica, la cual no puede producir efectos jurídicos, pues la representación gráfica ya se ha inscrito y ya puede haber entrado hasta en el tráfico jurídico. Por tanto, no existiendo defectos jurídicos, no puede negarse que la misma goza del principio de legitimación registral y los impedimentos técnicos lo único que han de provocar es una rectificación de la representación gráfica inscrita para que los cumpla y la no coordinación gráfica mientras no lo haga. Esa sería a nuestro entender la correcta interpretación del precepto, en un argumento sistemático, pues las normas han de interpretarse en armonía con los principios de los textos legales en que se incardinan y con el Ordenamiento Jurídico en general.

## ANÁLISIS DEL REAL DECRETO 195/2007, DE 3 DE MARZO POR EL QUE SE MODIFICA LA DEMARCACIÓN REGISTRAL, RESPECTO A SU VERTIENTE GEOGRÁFICA

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

### SUMARIO

1. El criterio objetivo para determinar la competencia de un Registro u otro
2. La aplicación del criterio de la mayor superficie
3. El procedimiento para el traslado de fincas
  - 3.1. Finca inscrita en municipios pertenecientes a un mismo distrito hipotecario
    - 3.1.1. Legitimación
    - 3.1.2. Forma y consecuencia del traslado
  - 3.2. Finca inscrita en municipios pertenecientes a distintos Distritos Hipotecarios
    - 3.2.1. Legitimación
    - 3.2.2. Forma y consecuencia del traslado
4. La georreferenciación de los distritos hipotecarios
  - 4.1. Las características técnicas de la delimitación de los Distritos Hipotecarios
  - 4.2. Los Distritos Hipotecarios a georreferenciar
5. Conclusión

El Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, contiene una serie de disposiciones relacionadas con la vertiente física de la finca ubicada en dos términos municipales, de distritos hipotecarios distintos y por ende, en la demarcación geográfica de los distritos hipotecarios, respecto de las cuales hacemos una serie de reflexiones de carácter siempre orientativo. Podemos sistematizar las cuestiones del siguiente modo.

### I. EL CRITERIO OBJETIVO PARA DETERMINAR LA COMPETENCIA DE UN REGISTRO U OTRO

El RD 195/2017 da nueva redacción al art. 2 del Reglamento Hipotecario, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.

2. Cualquier alteración de la demarcación registral deberá ir acompañada de la delimitación geográfica georreferenciada de los distritos registrales resultantes».

Según la Exposición de Motivos: «La disposición final primera, que supone una modificación del criterio de distribución de competencia entre registros en caso de fincas ubicadas en dos distritos hipotecarios diferentes, lo cual se justifica en el hecho de haberse apreciado problemas derivados de la calificación respectiva de cada uno de los registradores afectados, circunstancia que ha venido a exigir una solución de carácter objetivo».

Es criticable el uso de la expresión “la mayor parte de la finca”, por su escaso rigor técnico y su nula precisión, pues aunque la respuesta inicial que pudiera derivarse es la meramente superficial respecto a la corteza terrestre, podrían darse, entre otras, estas alternativas como el mayor volumen construido, la parte más valiosa económicamente, la referida al solar de división horizontal o a cada elemento de la división<sup>1</sup>.

Por tanto, para fijar la competencia del registrador, ya no se acude a un criterio objetivo, como el administrativo como es el de la línea del Distrito Hipotecario, o del término municipal, sino a un criterio objetivo como el físico.

El criterio antiguo no planteaba problemas graves cuando las fincas eran rústicas o porciones de suelo ajenas al proceso transformador urbanístico. Pero, cuando tales fincas se incorporan al proceso transformador del suelo, mediante su reparcelación urbanística, o eventuales declaraciones de obra nueva e incluso constitución de regímenes de propiedad horizontal, resulta extremadamente problemático seguir fraccionando la competencia para la calificación e inscripción registral de tales actos, referidos a un objeto jurídico único, en dos o más registros distintos, generándose graves disfunciones derivadas de posibles e incluso muy probables divergencias entre los respectivos historiales registrales separados para las distintas partes de una misma finca, como ocurriría cuando no todos los títulos sean presentados en todos los registros, o no en el mismo orden temporal, o cuando no sean calificados y despachados del mismo modo por los distintos registradores<sup>2</sup>.

El criterio objetivo de la mayor superficie no es una novedad, pues el art. 203 de la LH, tras la modificación en su redacción operada por la Ley 13/2015, regula el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas y en su nº 1, regla primera, al determinar la competencia notarial, dispone: «Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro». Por otro lado, este criterio de la mayor superficie es uno de los criterios para atribuir la competencia registral para resolver el expediente de doble o múltiple inmatriculación, en supuestos de fincas ubicadas en distintos distritos hipotecarios, cuando dispone en el último inciso de la regla 1ª, del nº 1: «la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca».

Como ya informé en su día el Colegio de Registradores, este precepto solo se refería a la posibilidad de instruir un solo expediente por parte del Notario para la inmatriculación de varias fincas, aunque alguna tuviere parte en otro distrito hipotecario, siempre que fuere la de superficie inferior, pero no excluía la posibilidad de presentar el título en los dos registros competentes, pues no se modificaba el art. 2 del RH, que era el que determinaba la competencia registral, al disponer en su anterior redacción: «Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones, se hará la descripción de la totalidad en todos ellos, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento. Se consignará también, si constare, la descripción especial de cada porción».

El criterio de la mayor superficie también es uno de los criterios para atribuir la competencia registral para resolver el expediente de doble o múltiple inmatriculación, en supuestos de fincas ubicadas en distintos distritos hipotecarios, cuando dispone en el último inciso de la regla 1ª, del nº 1 del art. 209 de la LH: «la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca».

Pero, antes de la reforma operada por este Real Decreto, la aplicación no podía permitir la visualización de fincas inscritas en distritos hipotecarios colindante, sin infringir el anterior art. 2 del RH. Incluso tras su reforma, no podrá cumplirse con lo dispuesto en el nuevo artículo 2, hasta que se hayan determinado las características técnicas de la delimitación geográfica de los distritos hipotecarios y se haya aprobado la misma por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Mientras estos requisitos no se cumplan, parece que no puede resolverse sobre los traslados a que se refiere el art.2, con una completa seguridad.

Es por ello, que la aplicación homologada respondía a ese criterio del art. 2 del RH. También lo entendió así la Comisión de Criterios de Calificación Registral Gráfica en su respuesta a la Consulta 18/2016, de 26 de octubre, al declarar: «El criterio de los artículos 1.2 de la LH y del art. 2.2 del RH, no se altera tras la modificación operada por la Ley 13/2015, por lo que la finca debe inmatricularse en los dos registros competentes describiéndose en su totalidad en ambos y describiendo, además la parte en la que cada Registro será competente, máxime en un caso como la inmatriculación en la que al radicar la finca sobre dos términos municipales existirán dos representaciones gráficas catastrales de la misma, que habrán de inscribirse en cada Registro, por ser un supuesto en el que la georreferenciación es circunstancia obligatoria de la inscripción, de modo coincidente con la descripción literaria para cumplir los requisitos del art. 205 de la LH y si se trata de un expediente del art. 203, deberán además seguirse todos los trámites del mismo, siendo competente para su tramitación el notario competente, pudiendo ser la tramitación única, aunque la finca radique en dos términos municipales, siempre que el Notario sea competente respecto de la parte de mayor superficie de la finca, pero habrá que solicitar dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas y que se hayan practicado las notificaciones respecto a todos los colindantes y el título deberá presentarse en ambos registros para su inmatriculación y calificarse por los registradores respectivos».

1 MERINO ESCARTÍN, J.F.: Demarcación Registral 2017, en [notariosregistradores.org](http://notariosregistradores.org), post publicado el 4 de marzo de 2017.

2 DELGADO RAMOS, J.: «MODIFICACIÓN REGLAMENTO HIPOTECARIO: Si una finca radica en territorio de dos o más registros, solo será competente aquel en que se ubique la mayor parte. Normativa y Comentario», en [REGISPRO.es](http://REGISPRO.es), post publicado el 4 de marzo de 2017.

## II. LA APLICACIÓN DEL CRITERIO DE LA MAYOR SUPERFICIE

Si interpretamos la expresión “la mayor parte de la finca”, en el sentido que el criterio que determina la competencia registral respecto de estas fincas es el de la mayor superficie en uno u otro término municipal o en uno u otro distrito hipotecario, la aplicación de ese nuevo criterio para determinar la competencia del registrador no puede producirse inmediatamente después de la entrada en vigor del RD 195/2017. La remisión que hace la Disposición Transitoria 4ª del RD 195/2017 al art. 3 del RH, determina que el supuesto de una finca inscrita en dos términos municipales distintos, ya sea del mismo distrito hipotecario, o de dos distritos hipotecarios distintos, es un supuesto de inscripción indebida, que debe rectificarse aplicando el criterio de la mayor superficie de la finca, para determinar la inscripción en una u otra sección, o en uno u otro distrito hipotecario, como regla general.

Pero, lo que no determina el art. 3 del RH ni el RD 195/2017 es cómo ha de apreciarse el requisito de la mayor superficie para determinar el traslado. Dos opciones caben al respecto:

1. Atender a la superficie literaria de la finca que consta en el asiento. Este requisito tiene a su favor el hecho de que esa superficie es la que consta inscrita, y por tanto goza de la legitimación registral del art. 38. Sin embargo, puede ocurrir que la misma no se corresponda con la superficie de la finca registral en la realidad, pues procedía de la mera declaración de las partes, y hasta la reforma hipotecaria operada por la Ley 13/2015 no era circunstancia necesaria de la inscripción, pues antes de la misma, la superficie solo constaba si resultaba del título, aunque su expresión era generalizada.

Solo con la reforma operada por la Ley 13/2015 se eleva la superficie a circunstancia necesaria de la inscripción, que ha de calificar el registrador, conforme al art. 9 a).

2. Atender a la superficie gráfica de la finca, lo cual si la georreferenciación está inscrita en el registro, resulta del propio art. 9 a) de la LH, cuando dispone en su párrafo 7º: «Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Pero, si la georreferenciación de la finca no está inscrita, por existir una discordancia entre el Registro y la realidad física, cuya subsanación no se solicita mediante cualquiera de los expedientes del Título VI de la LH, puede plantearse la duda de que superficie debe tenerse en cuenta si la literaria o la gráfica.

A nuestro entender, en este caso, también debe atenderse a la superficie gráfica de la finca, tal y como resulta de la representación gráfica aportada por el interesado. Ello puede resultar de una aplicación analógica de lo dispuesto en el art. 209.1.2ª de la LH, en los supuestos de expedientes para subsanar la doble o múltiple inmatriculación, cuando dispone: «Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial...».

En este caso, el registrador no ha de apreciar la doble inmatriculación o no, sino la parte de superficie radicante en cada término municipal, o en cada distrito hipotecario para determinar la sección, o el distrito hipotecario competente. Solo una vez producido el traslado, si se generare un supuesto de doble o múltiple inmatriculación, podrá resolverse por la aplicación, a hora ya no analógica, sino supletoria, del art. 209 de la LH.

Por tanto, el registrador parece que ha de atender a la superficie gráfica de la finca, aunque la misma no tenga representación gráfica inscrita, para determinar la sección o el distrito hipotecario al que debe efectuarse el traslado, sin que pueda exigirse la inscripción de la georreferenciación de la finca por el mero hecho de solicitar el traslado, pues no estamos ante un supuesto en el que la georreferenciación sea circunstancia necesaria de la inscripción, como los del art. 9 b) primer párrafo.

Pero para que el registrador pueda determinar qué sección o distrito hipotecario es el competente por razón de la mayor superficie de la finca, ubicada dentro de uno u otro Ayuntamiento, ya pertenezca a un mismo distrito hipotecario, o a dos distintos, no solo necesita determinar la superficie gráfica de la finca que se ubica en cada Ayuntamiento o Distrito Hipotecario, sino que deberá precisarse, además, la delimitación geográfica del Ayuntamiento, o del Distrito Hipotecario correspondiente, para lo cual, la D. A. 4ª del RD 195/2017 impone al Colegio de Registradores la obligación de presentar «un plano de descripción topográfica y planimétrica que defina, con arreglo al sistema de referencia geodésico oficial, para la referenciación geográfica y cartográfica, los límites de los distritos hipotecarios de todos los Registros de la Propiedad», que ha de aprobarse por la Dirección General de los Registros y del Notariado, de la que luego hablaremos.

Por tanto, para poder aplicar lo dispuesto en la nueva redacción del art. 2 del RH, debe atenderse a la superficie gráfica de la finca, por ofrecer mayores visos de conexión con la realidad física, aunque no se inscriba su georreferenciación y deben estar georreferenciadas las líneas límite del distrito hipotecario para que la calificación del registrador ofrezca ciertas garantías de seguridad y evitar sucesivos traslados de historiales registrales de una sección a otra, o de un distrito a otro, que puedan derivarse de la utilización de un criterio menos seguros, como el de la superficie literaria de la finca, que conste en el asiento. A nuestro juicio, este criterio es más respetuoso con la finalidad del RD 195/2017 y de la Ley 13/2015, de 24 de junio<sup>3</sup>.

Sin embargo, en ocasiones puede defenderse la aplicación del criterio del mayor volumen construido, interpretando la expresión la “mayor parte de la finca” como equivalente a la “mayor volumen inscrito”, pues ello evitaría que la parte de un solar vacío de locales

<sup>3</sup> Este criterio es el que entiende que debe defenderse RAMOS DELGADO J., en el artículo citado.

y viviendas -y que no suele tener movimiento jurídico- arrastrase a éstos<sup>4</sup>. Al respecto, la expresión de la expresión “radicase” parece referirse al criterio de la superficie, pero los casos en los que el volumen de los construido sea mayor en un registro que en otro, también es importante, pues puede determinar que una porción de suelo, aunque sea la menor, ha sido objeto de transformación urbanística o de una construcción por antigüedad, cuya declaración de obra nueva inscrita hay que comunicar al Ayuntamiento competente.

La falta de precisión de la expresión reglamentaria provoca estas interpretaciones distintas, que pueden provocar diferentes interpretaciones y colisiones entre distritos hipotecarios que generan inseguridad jurídica, por lo que parece conveniente que mediante Orden del Ministro de Justicia se desarrolle este criterio de la mayor parte.

Al respecto, a nuestro juicio, se echa de menos una norma en el Real Decreto, en virtud del cual producido el traslado de una finca a un determinado distrito hipotecario distinto de aquel en el que figuraba inscrita, el historial ya no puede volverse a trasladar al anterior, por mor de sucesivas agrupaciones, o segregaciones, pues ello genera inseguridad jurídica.

La aplicación informática homologada está dotada de un módulo que, resueltas una serie de cuestiones técnicas, a las que después haremos referencia y determinado mediante Orden Ministerial como apreciar el criterio de la mayor parte de la finca, entendiendo que el criterio general debe ser el de la mayor superficie gráfica y el subsidiario del mayor volumen construido, con sus requisitos, propondrá al registrador cuál es el término municipal o el distrito hipotecario al que vincular la representación gráfica de la finca y su historial registral. Solo así es posible cumplir, a nuestro entender con lo que dispone el nuevo artículo 2 del RH, de una manera correcta, sin que ello pudiera hacerse con anterioridad, sin infringir el anterior artículo 2.

### III.- EL PROCEDIMIENTO PARA EL TRASLADO DE FINCAS

Una vez que el registrador pueda apreciar con seguridad la porción de superficie, o el volumen construido de la finca que se ubica en cada término municipal, o en cada distrito hipotecario, procede el traslado de la finca a la sección, o distrito hipotecario en que se ubique la mayor parte de la finca, conforme al procedimiento que determina el Real Decreto 195/2017.

Para ello, la Disposición Transitoria 4ª dispone con relación al traslado de fincas: «*Con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3 del Reglamento Hipotecario. A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los registros en que se encuentren inscritas. Los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación*». Por tanto, la competencia para el traslado corresponde solicitarla al titular de la finca, por el procedimiento del art. 3 del RH, pero con una rogación que se presume por la sola práctica del asiento de presentación del título, sin solicitud expresa, el registrador tendrá que comprobar, de oficio, el dato de la superficie gráfica o del volumen construido, en su caso, como hemos dicho anteriormente y proceder si es el competente por razón de la mayor superficie, o abstenerse de proceder, si no lo es.

A nuestro juicio, insistimos en que quedan cuestiones pendientes de resolver, pues no se determina que ocurre en los supuestos en los que la superficie de la finca en ambos distritos hipotecarios sea la misma o si el registrador no competente ha de remitir el traslado al registrador competente. Por ello, es conveniente que esta disposición requiera de un desarrollo reglamentario por Orden del Ministro de Justicia, como prevé la Disposición Final 2ª del Real Decreto 195/2017<sup>5</sup>.

La remisión al art. 3 del RH que no se ha modificado determina que el supuesto de hecho se equipara al de una inscripción indebida, distinguiendo según que los Ayuntamientos sobre los que se ubica la finca pertenezcan o no a un mismo distrito hipotecario.

Pero, la remisión al art. 3 del RH no puede hacerse sin más, sino que requiere una serie de precisiones que permitan adaptar el supuesto de hecho del mismo a la situación jurídica a la que se refiere el Real Decreto, mediante Orden del Ministro de Justicia. A modo orientativo, podemos realizar una serie de reflexiones, distinguiendo según los municipios en que radiquen las fincas se sitúen en términos municipales distintos, de un mismo distrito hipotecario, o de distintos distritos hipotecarios.

## 3.1. Finca inscrita en municipios pertenecientes a un mismo distrito hipotecario

### 3.1.1.- Legitimación

La legitimación corresponde al interesado, que interpretamos que ha de ser el titular registral del dominio y es potestativa, según el art. 3 del RH, en su párrafo primero, cuando dispone: «*Cuando indebidamente una finca figurase inscrita en un Ayuntamiento o Sección distinto del que le correspondiere, dentro del mismo Registro, el interesado podrá solicitar del Registrador la traslación del asiento o asientos, acompañando*

<sup>4</sup> Criterio defendido por MERINO ESCARTÍN, J.F., en el artículo citado.

<sup>5</sup> Así parecen entenderlo también DELGADO RAMOS, y J., MERINO ESCARTÍN, J.F. en los artículos citados anteriormente.

a la petición el título inscrito y certificación administrativa que acredite el hecho. Si el Registrador estimase justificada la traslación, la efectuará, sin más trámites que comunicar la solicitud a los restantes interesados a quienes pueda afectar la traslación, si los hubiere, consignando las oportunas notas de referencia en los asientos trasladados y en los que nuevamente practique».

Pero, el RD 195/2017 presume esa petición, conforme al párrafo 2º de la Disposición Transitoria 4ª, cuando dispone: «A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los registros en que se encuentren inscritas».

El hecho que haya de acompañarse al título inscrito la certificación administrativa que acredite el hecho, que será principalmente catastral y subsidiariamente municipal, es la que nos lleva a interpretar que el registrador ha de atender a la superficie gráfica de la finca y a no a la literaria, lo que requiere que realice las operaciones de identificación geográfica o localización, correspondencia y coordinación gráfica, aunque las mismas no se inscriban y que la delimitación geográfica del distrito hipotecario se halle georreferenciado en el sistema geodésico oficial y aprobado por la DGRN. Este es el único modo, a nuestro entender, en que el registrador puede entender justificada la traslación, sin que ello suponga la inscripción de la georreferenciación de la finca, obligatoriamente, si hay diferencias superficiales superiores al 10 % de la cabida inscrita, o hay inconsistencia de linderos, y no se solicita expresamente la subsanación de la discordancia. Parece conveniente que el registrador deje constancia del fundamento de su decisión, con expresión del criterio geográfico de la misma en la inscripción de traslado.

¿A quién hay que notificar? Parece que los notificados han de ser los titulares de los derechos reales que versen sobre la finca objeto de traslado.

### 3.1.2.- Forma y consecuencia del traslado

En su párrafo 2º, el art. 3 del RH dispone: «La traslación se efectuará copiando íntegramente los asientos y notas de la finca en el folio y bajo el nuevo número que le corresponda, clausurándose su historial antiguo y expresándose en el libro y folio el motivo de su traslación, mediante las oportunas notas marginales».

Por tanto, el traslado consiste en la transcripción literal de los asientos y notas de la finca en la sección en que se ubica la menor superficie al folio de la finca en la sección en la que se ubique la mayor superficie, bajo el número que corresponda a esta finca en la sección en que se ubique la mayor superficie.

La consecuencia será la cancelación del historial registral más antiguo, expresando en el asiento de cierre el motivo de la traslación, que es el de la menor superficie de la finca. Ese asiento no es de inscripción, sino de nota marginal, con efectos cancelatorios.

En este caso, hemos de tener presente que la traslación no consiste solo en la traslación de los asientos, sino que además deberá dejarse constancia de las dos referencias catastrales que se corresponden con la finca registral y el estado de su coordinación gráfica con el catastro, conforme a los arts. 9 y 10 de la LH.

## 3.2. Finca inscrita en municipios pertenecientes a distintos Distritos Hipotecarios

### 3.2.1.- Legitimación

En este supuesto la legitimación también corresponde al «interesado» que es el titular registral, presumiéndose la rogación por la sola presentación del título en cualquiera de los Registros competentes, por aplicación de la Disposición Transitoria 4ª, por lo que, la actuación del registrador se convierte en una actuación prácticamente de oficio, aunque se remita a un precepto que regula un traslado de carácter dispositivo.

Por tanto, parece que el registrador, por el solo hecho de que la finca figura inscrita en dos distritos hipotecarios diferentes, lo que puede conocer por el propio texto de la inscripción y apreciando las respectivas representaciones gráficas en la aplicación registral homologada, que lleva incorporada la línea término del distrito hipotecario, georreferenciada por el Colegio de Registradores y aprobada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, deberá iniciar de oficio el traslado, bien solicitando el historial del otro Registro de la Propiedad, si es el registrador competente por razón de la mayor superficie; o bien remitiendo el historial al registrador competente, si no es competente por razón de la menor superficie ubicada en su distrito hipotecario.

Sin embargo, a diferencia del supuesto anterior, además de la legitimación del interesado, el art. 3, en su párrafo 3º, añade un requisito adicional, cuál es el consentimiento del registrador, al disponer: «Cuando la Sección o Ayuntamiento en que deba inscribirse la finca perteneciera a otro Registro, será necesaria, además, la conformidad de ambos Registradores...».

Puede resultar extraño que dependiendo la competencia de una circunstancia objetiva como el de la mayor o menor superficie, apreciada esta por uno de los registradores, se requiera el consentimiento del otro para proceder al traslado. Hubiera sido más ágil la mera notificación en los supuestos claros y prever un régimen excepcional de oposición.

¡En todo caso, el registrador que deba remitir la certificación puede discutir la apreciación realizada por el que solicita el traslado, cuando se trate de fincas en las que es difícil precisar cuál es el distrito competente, cuando se trata de superficies idénticas o similares, justificando geográficamente su oposición, pues el inciso tercero de este párrafo dispone: «En cualquier supuesto de negativa o disconformidad, podrá el interesado recurrir a la Dirección General, la cual, con los informes de las personas o Entidades que estime necesarios, resolverá lo procedente y dictará, en su caso, las reglas precisas para que la traslación se practique».

Ello es así, porque es la competente para resolver en los supuestos de falta de acuerdo entre los registradores, pues el traslado del expediente, está fijando la competencia del registrador.

### 3.2.2.- Forma y consecuencia del traslado

El párrafo 3º del art. 3 dispone respecto a la forma del traslado que se acompañará a la conformidad del registrador *«certificación literal de todos los asientos y notas de la finca indebidamente inscrita, que se copiará íntegramente en el folio que corresponda, extendiéndose igualmente las diligencias prevenidas en el párrafo anterior»*.

No se regula de forma expresa cómo ha de realizarse el traslado en este caso de finca registral inscrita en dos distritos hipotecarios. Pero, como en el supuesto anterior, el registrador cancelará el historial registral de la finca en el distrito hipotecario en el que se ubique la menor superficie de la finca y trasladará el mismo al historial registral de la finca en el distrito hipotecario en el que se ubique la mayor superficie.

No se regula cómo ha de procederse en el caso que uno de los historiales registrales tenga una georreferenciación inscrita y esté coordinada con el Catastro y la otra no, porque nadie solicitó en su día la georreferenciación de esa porción.

El criterio de exigir la inscripción de la georreferenciación de toda la finca choca con el carácter potestativo de esta circunstancia de la inscripción, pues no se comprende en los supuestos del art. 9 b) primer párrafo, que son taxativos y sin que se pueda extender por analogía el régimen de las agrupaciones a este tipo de fincas, pues esta es una cuestión que ha de preverse legalmente o no por vía reglamentaria.

Con lo cual podríamos vernos ante situaciones como el de una sola finca con parte georreferenciada inscrita y con parte georreferenciada no inscrita, incluso aunque sea esta (por ser la de mayor superficie) la que determine la competencia del registrador. En todo caso, si se cumplen los requisitos del art. 9 b) de la LH, el registrador puede aprovechar el traslado para inscribir la representación gráfica de la parte de finca no inscrita, al no requerirse el inicio de un expediente del Título VI.

Tampoco prevé la posible modificación del estado de correspondencia de la finca con la parcela catastral, pues en este caso, a una sola finca registral corresponderán dos referencias catastrales de las parcelas correspondientes, por la parte situada en cada término municipal, por lo que el traslado no puede consistir en un mero traslado literal de un historial registral al otro, sino que el registrador habrá de integrar la descripción con las referencias catastrales y si hay parte de la georreferenciación inscrita habrá de declararla coordinada respecto de la misma, aunque la otra no esté inscrita ni coordinada gráficamente, lo que deberá hacer constar en el asiento.

La consecuencia, como en el supuesto anterior será la cancelación del historial registral que se traslada al Registro competente, por nota marginal, pero además, conforme al segundo inciso del párrafo 3º del art. 3 del RH: *«En todos los casos se practicarán las operaciones que fueren pertinentes en los índices»*.

Si como consecuencia del traslado se produjeran supuestos anómalos de doble o múltiple inmatriculación, una vez producido el traslado del historial registral, estos se resolverán mediante la aplicación del expediente del art. 209 de la LH, conforme al párrafo 3º de la D. TR. 4ª del RD 195/2017, cuando dispone: *«Los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación»*.

## IV.- LA GEORREFERENCIACIÓN DE LOS DISTRITOS HIPOTECARIOS

### 4.1.- Las características técnicas de la delimitación de los Distritos Hipotecarios

Según la Disposición Adicional 4ª del RD 195/2017 dispone: *«Descripción topográfica y planimétrica de los distritos hipotecarios. El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España formulará, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el plano de descripción topográfica y planimétrica que defina, con arreglo al sistema de referencia geodésico oficial, para la referenciación geográfica y cartográfica, los límites de los distritos hipotecarios de todos los Registros de la Propiedad, para su aprobación por la Dirección General de los Registros y del Notariado»*.

Dada la parquedad de la disposición, entendemos que, del mismo modo que el supuesto anterior, esta obligación impuesta al Colegio de Registradores debe ser objeto de desarrollo mediante Orden del Ministro de Justicia en el que se desarrollen los detalles para el cumplimiento de esta obligación, e incluso cabe plantearse una consulta a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En primer lugar, impone la obligación al Colegio de Registradores de formular en el plazo de 3 meses, desde la entrada en vigor del Real Decreto el plano de descripción topográfica y planimétrica de los Distritos Hipotecarios de todos los Registros de la Propiedad, que debe cubrir todo el territorio nacional con arreglo al sistema de referencia geodésico oficial para la referenciación geográfica y cartográfica, que es el sistema ETRS 89 y REGCAN 95 en Canarias, compatible con el primero, desde el año 2015 (art. 3 y D. TR. 2ª del RD 1071/2007).

Ese sistema de georreferenciación debe realizarse sobre la cartografía básica en España, que es la elaborada por el Instituto Geográfico Nacional, según el art. 6 de la Ley 7/1986, de 24 de enero, que tiene por competencia la elaboración y conservación de las series cartográficas

1:25.000 (MTN 25) y 1:50.000 (MTN 50), que constituyen el mapa Topográfico Nacional, establecidas mediante procesos directos de observación y medición de la superficie terrestre (art. 3 Ley 7/1986).

Posteriormente, el RD 1545/2007, de 23 de noviembre regula el Sistema Cartográfico Nacional, que trata de coordinar las actuaciones de las diferentes Administraciones Públicas con competencia sobre el territorio, integradas voluntariamente en el sistema.

Los límites o hitos administrativos, como la línea límite de los términos municipales y la de los Distritos Hipotecarios, que se basa en la de los primeros, como límites o hitos administrativos debe contenerse en hojas MTN 50, conforme a la Ley 14/2010, de 5 de Julio, sobre Infraestructuras y Servicios de Información Geográfica en España (LISIGE). Sin embargo, la situación respecto de la línea límite de los términos municipales dista de ser unívoca. En la realidad, existen términos municipales en los que se ha observado hasta cuatro líneas límite distintas: la trazada por las Entidades Locales, la trazada por el Catastro, la trazada por las Comunidades Autónomas, la trazada por el Catastro y la publicada por el Instituto Geográfico Nacional, que es la que goza del carácter de básica.

Esta cuestión debe ser analizada, para poder determinar con seguridad cuál es la línea más precisa. Al respecto, es de destacar como existen determinadas Comunidades Autónomas que han recuperado las líneas límite de los términos municipales, como la de Cataluña, o que están en vías de recuperarla como la Valenciana y debe determinarse si dicha información debe ser tenida en cuenta. No se trata de que se añada una línea más a las demarcaciones administrativas de los Ayuntamientos, sino que la georreferenciación de los distritos hipotecarios se realice sobre la línea límite de los términos municipales que sea oficial, unívoca y los más precisa posible. Legalmente esa parece ser la elaborada por el Instituto Geográfico Nacional (IGN). Sin embargo, para la identificación de las fincas registrales, los registradores han de utilizar como cartografía básica la catastral, según el art. 10.1 de la LH, en la redacción dada por la Ley 13/2015, disponiendo también Catastro de una línea límite de los términos municipales que puede ser distinta de la elaborada por el IGN, como consecuencia de las diferentes escalas métricas con las que operan uno y otro organismo.

Tampoco se determina ninguna norma de corrección de situaciones en las que una determinada finca registral con georreferenciación registral o auxiliar, a escala 1:500, 1:1.000, o 1:5.000, pueda tener una ubicación inexacta en el término municipal, como consecuencia de la georreferenciación de la línea límite del término municipal sobre una cartografía básica de escala 1:50.000.

Parece conveniente que una actuación coordinada del IGN, la DGC, la DGRN y el CORPME en esta materia para evitar duplicidades no queridas o inexactitudes que puedan provocar traslados de historiales registrales indebidos, que pueden generar problemas de colisión de competencias de registros, o incluso entre Ayuntamiento, además de las molestias que puedan ocasionarse a los usuarios del sistema registral.

## 4.2.- Los Distritos Hipotecarios a georreferenciar

La georreferenciación de los Distritos Hipotecarios a realizar es la vigente, la que se publicó en su día en el BOE. La demarcación del Distrito Hipotecario no se modifica por la aplicación del nuevo art. 2 del RH, que solo determina la competencia del registrador, que como regla general se extiende sobre su Distrito Hipotecario y, solo por excepción, puede extenderse fuera del mismo, respecto de fincas cuya mayor superficie radica en su Distrito Hipotecario, pero que tienen una porción menor que radicante en otro.

El traslado de fincas a que se refiere la D.T. 4ª y el art. 3 del RH no suponen modificación de la demarcación del Registro, que requiere de un Real Decreto para ello. Eso sí, cuando se produzca la modificación de la demarcación de un Distrito Hipotecario por Real Decreto, dispone el nuevo art. 2.2 del RH: «Cualquier alteración de la demarcación registral deberá ir acompañada de la delimitación geográfica georreferenciada de los distritos registrales resultantes». Para ello, será preciso que cada traslado se notifique por los registradores implicados al Colegio de Registradores, para que adapte la delimitación geográfica del distrito hipotecario a la situación resultante del traslado.

El plazo es de tres meses, desde la entrada en vigor del Real Decreto, por tanto, ese plazo vence el 5 de junio de 2017. Una vez presentado ese plano, ha de ser aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para la que no se dispone ningún tipo de plazo.

## V.- CONCLUSIÓN

A nuestro entender, las reglas comentadas, una vez resueltas las cuestiones técnicas aludidas, de una forma coordinada entre las diferentes Administraciones implicadas, merece una consideración positiva, pues supone un paso más hacia un Registro electrónico y gráfico, que reforzará la seguridad del tráfico inmobiliario, sin implicar mayores costes de transacción para los usuarios del sistema registral. Pero, si no se hace de una manera coordinada, generará inseguridades y puede ser fuente de fraudes, a través del traslado de historiales registrales de un distrito hipotecario a otro, por voluntad de los propietarios, que pueden realizar operaciones de modificación de entidades hipotecarias solo para conseguir ese traslado.

Por ello, lo recomendable es interpretar que mientras no se delimita con seguridad la línea límite de los municipios y se aprueba por la Dirección General de los Registros y del Notariado la delimitación geográfica de los distritos hipotecarios que presente el Colegio de Registradores, no puede procederse con seguridad al traslado de fincas a que se refiere el art. 2 del RH.

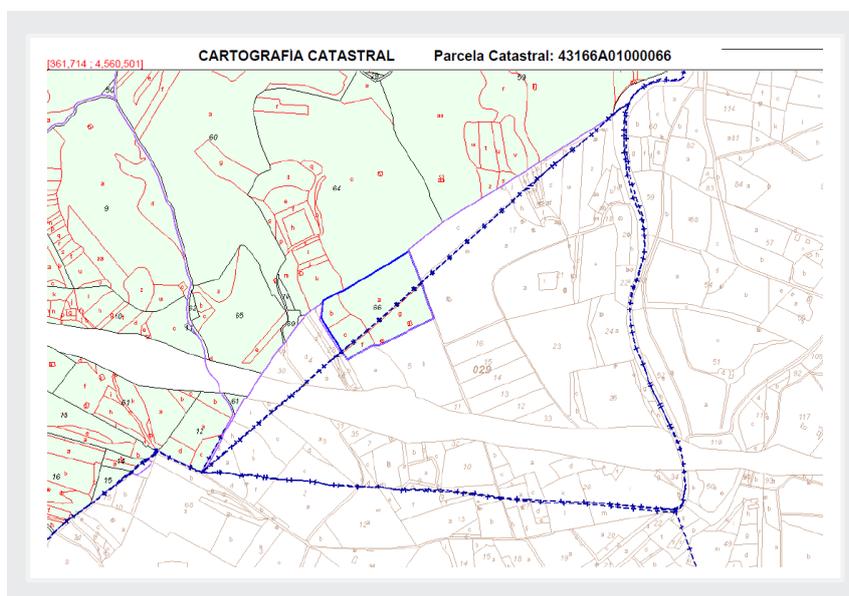
## CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN DE FINCA SITUADA ENTRE DOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE DOS DISTRITOS HIPOTECARIOS DISTINTOS

por Víctor J. Prado Gascó, Registrador de Torredembarra. Doctor en Derecho.

### I.- SUPUESTO DE HECHO

Se presentó en el Registro de la Propiedad, expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, tramitado judicialmente con anterioridad a la *Ley 13/2015* y al *RD demarcatorio 195/2017 de 3 de marzo*, aportando una sola certificación catastral descriptiva y gráfica de la totalidad de la parcela, señalando en relación al municipio, que se encontraba en El Catllar, aunque el término municipal (tanto el publicado por el mismo Catastro, por el ICC y por la Generalitat, descargadas y consultadas a través de la herramienta auxiliar homologada por *Resolución de 2 de Agosto de 2016*<sup>1</sup>) y el pronunciamiento judicial señalaban que abarcaba dos términos municipales: una parte situada en el término de El Catllar y otra parte, en el término de Vespella de Gaià, siendo dos municipios que pertenecen a dos distritos hipotecarios distintos (Registro de la Propiedad de Tarragona 3 y de Torredembarra).

Figura 1: Cartografía catastral del enclave de El Catllar.



Antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, se calificó negativamente el documento en el sentido que debía aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la porción a inmatricular en el Registro de Torredembarra conforme al *art. 1,2 LH*, ya que de lo contrario se estaría doblemente inmatriculando la misma finca en los dos términos y no una porción en cada uno, como señala el *art. 2,2 del RtoH (antes de la reforma operada por RD 195/2017)*, aunque deba hacerse una descripción literaria conjunta de la totalidad, sólo se practicaba la inmatriculación e inscripción de dominio de la porción de finca radicada en el término municipal de nuestro distrito hipotecario.

<sup>1</sup> RDGRN de 2 de Agosto de 2016 (BOE 1 de Septiembre de 2016)

Practicada la inmatriculación en el Registro de Tarragona 3, tras más de un año esperando obtener una certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con la finca a inmatricular en el Registro de Torredembarra que pudieran aportar, cuando finalmente la consiguen, resulta que la totalidad de la parcela que se encontraba según Catastro en El Catllar, ahora por arte de magia, está catastrada por entero en Vespella de Gaià.

La finca en su conjunto, según el título presentado, se describe literariamente como sigue:

*“RÚSTICA.- Pieza de tierra que radica en dos términos municipales: EL CATLLAR y VESPELLA DE GAIÀ. SUPERFICIE: 26415 metros cuadrados. REFERENCIA CATASTRAL: XXX.”*

Al Registro de Tarragona 3 al que pertenece El Catllar: *“La descripción de la ubicada en El Catllar la siguiente: Pieza de tierra situada en término de El Catllar, partida el Mas de Llagostera o Quadra de la Riera, en parte plantada de algarrobos y en parte cultivo de regadío, de cabida ochenta y seis áreas y veintinueve centiáreas. Linda la norte, con la parte de la misma finca que radica en el término de Vespella, al este con Pedro Rovira Virgili, al Oeste, con Ricardo Duch Virgili, hoy Antonio Duch Virgili y al Sur, con Celestino Duch Virgili, hoy también Antonio Duch Virgili. Contiene en su parte situada en el Catllar, una casa para faenar y una cisterna. A lo largo del límite Sur, hasta la casa de faenar, hay constituida una servidumbre de paso a favor de la finca de Celestino Duch Virgili hoy Antonio Duch Virgili.”*

Al Registro de Torredembarra al que pertenece Vespella de Gaià: *“La descripción de la pieza de tierra ubicada en Vespella de Gaià es la siguiente: RÚSTICA.- Pieza de tierra, situada en el término de Vespella de Gaià, partida de El Mas de Llagostera o Quadre de la Riera, en parte plantada de avellanos y de algarrobos y en parte cultivo de regadío, de cabida UNA HECTÁREA, SETENTA Y SIETE ÁREAS Y OCHENTA Y OCHO CENTIÁREAS. Linda al norte, con Teresa Trifon Porta; al Este, con Pedro Rovira Virgili; al Oeste, con Ricardo Duch Virgili, hoy Antonio Duch Virgili y al Sur, con la parte de la misma finca que radica en el término municipal del Catllar.”*

**Figura 2:** Parcela catastral WMS sobre ortofotografía PNOA con la línea del término municipal atravesando la misma.



Dada la inconsistencia de Catastro en terreno rústico y las discrepancias gráficas observadas con la línea del término municipal en el límite Noroeste y Sur del enclave de El Catllar, (ya que el parcelario catastral por el límite Este que discurre a través de la riera del río se ajusta bastante) se notificó a Gerencia de Catastro, para en su caso, realizar la subsanación que proceda, advirtiendo lo siguiente:

- Que debería señalarse una línea de término municipal oficial georreferenciada en coordenadas UTM ETRS89 (ya que entre las tres publicadas había diferencias sustanciales).
- Que sería necesario ajustar el parcelario catastral a los límites de cada término municipal, entendiéndose que conforme al TRCI no puede haber parcelas en varios términos municipales.
- Que debería autorizarse el acceso a dicha información catastral de los términos colindantes, puesto que hemos de investigar si ya están o no inscritas en otro Registro y en su caso operar sobre los GML.
- Que hay muchas fincas registrales afectadas y problemas de doble inmatriculación que se pueden generar por la inconsistencia detectada.

Con independencia de las inconsistencias catastrales en terreno rústico, tras más de un año de tramitación para este expediente, inmatriculada ya la porción de El Catllar en el Registro de Tarragona 3, habiendo caducado el asiento y vuelto a presentar el documento tras la entrada en vigor la Ley 13/2015 y antes de entrar en vigor el RD 195/2017 de 3 de marzo, ante la imposibilidad de los interesados de conseguir una certificación catastral descriptiva y gráfica coherente y adaptada a los dos términos municipales, para permitir el tráfico jurídico inmobiliario,

se me ocurre como solución la posibilidad de hacer dos representaciones gráficas dividiendo la representación gráfica catastral aportada, por la línea oficial publicada por Catastro de los dos términos municipales y tratando de ajustarla al máximo a la superficie literaria del expediente de dominio judicialmente tramitado.

Las dudas que se plantean a los efectos de la calificación gráfica registral en este supuesto concreto, son las siguientes:

- 1.- Si la reforma operada por la Ley 13/2015 y el posterior RD 195/2017 de 3 de marzo, han alterado o no la regulación tradicional de la Ley hipotecaria en los arts. 1,2 LH, 2,2 y 3 RtoH en materia de competencia registral para la inscripción de una finca radicada en dos términos municipales de distintos distritos hipotecarios.
- 2.- Si debe inmatricularse con representación gráfica obligatoria la totalidad de la finca en el Registro del término municipal al que pertenezca la mayor cabida o por el contrario debe hacerse en cada Registro su respectiva inscripción gráfica sin perjuicio de la descripción literaria en su conjunto.
- 3.- La posibilidad de admitir una representación gráfica alternativa para una inmatriculación, en este caso de expediente de dominio judicial, la tramitación de este expediente, necesidad o no de notificaciones a colindantes y sus efectos.

## 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, 198, 199, 201, 202, 203, 204, 205 y 206 LH, su Disposición Final 5ª** que señala la entrada en vigor el día 1 de noviembre de 2015 y su **Disposición Derogatoria** única, 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.

Estudiados los tradicionales **arts. 1,2 LH**: *“Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles”*. Desarrollando este artículo, dispone el **art. 2,2 RtoH**: *“Conforme a lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 1 de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones, se hará la descripción de la totalidad en todos ellos, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento. Se consignará también, si constare, la descripción especial de cada porción”*. Junto al **art. 3 RtoH**.

Estudiada en este punto, las reformas introducidas por RD 195/2017 de 3 de marzo, de las que destacamos:

**Disposición transitoria cuarta. Traslado de fincas:** *“Con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario.*

*A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los registros en que se encuentren inscritas.*

*Los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación.”*

**Disposición Final Primera:** El artículo 2.º del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, queda redactado del siguiente modo:

*«1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.*

*Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.*

*2. Cualquier alteración de la demarcación registral deberá ir acompañada de la delimitación geográfica georreferenciada de los distritos registrales resultantes».*

Frente a la taxatividad del **art. 53 Ley 30/12/1996**, que disponía que *“en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro de la Propiedad sin que se acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el título”* y tras su derogación por la **Disposición Derogatoria única de la Ley 13/2015**, se reconoce a lo largo del articulado dos tipos de representaciones gráficas por razón de su origen: la catastral y la alternativa; siendo la regla general la utilización de la representación catastral, quedando la alternativa relegada a las situaciones excepcionales de defecto/inexistencia, error o inexactitud de la catastral.

En este sentido debe traerse a colación de una parte el **art. 9 b) LH**, que señala: *“Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.”* y por su parte el **art. 10,2 y 3 a) LH**: *“En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos*

regulados en el apartado 3 de este artículo. (...)

**3. a)** *Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.*"

En el **art. 198, 1 y 5 LH** se hace expresa referencia a la inscripción gráfica georreferenciada y su coordinación con catastro de un lado y a la inmatriculación dentro de los procedimientos de concordancia de otro.

En este punto debemos destacar desde una interpretación literal estricta lo siguiente:

- Que el procedimiento del **art. 203 LH** parece sólo admitir la representación gráfica catastral y según su literal, la instrucción que no la inscripción, compete al Registro en que se encuentre la mayor superficie *"Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro"* (en modo similar al expediente de doble inmatriculación del **art. 209 LH**),
- Que es más flexible la fórmula empleada en el tenor del **art. 204 LH** que admite, dados los supuestos que contempla, la representación gráfica alternativa,
- Que de nuevo se emplea una fórmula obligacional de la certificación catastral en el **art. 205 LH**,
- Que el **art. 206 LH** admite la representación alternativa en los casos en que se carezca de representación catastral,

No obstante, también debemos tener en cuenta una interpretación finalista o teleológica y una interpretación sistemática de la **Ley 13/2015**, de su exposición de motivos, de la doctrina de la **DGRN** y de la doctrina emanada por los Juzgados de instancia y jurisprudencia menor, que supere el error de la taxatividad de la Ley de 30/12/1996.

Consultada la doctrina **DGRN en R 4 de Abril de 2013**<sup>2</sup> 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 la **RDGRN 9 de Junio de 2014**<sup>3</sup> que ya admitía la representación gráfica alternativa estando vigente el art. 53 en determinados casos de inexistencia de la representación catastral como era el caso de los viales.

Además la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santa Cruz de Tenerife 104/2013 de 24 de Septiembre no impugnada y la RDGRN 8 de mayo de 2013 exigían la total coincidencia entre realidad física, título y representación gráfica, sin que pueda fundarse la inexactitud o irregularidad catastral en meros márgenes de tolerancia que pudieran atentar contra el principio de seguridad jurídica.

En este sentido véase también la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 17 de enero de 2017**, en cuyo fundamento jurídico quinto dice que el Registrador de la Propiedad se puede negar a realizar una inscripción cuando la operación que se pretende inscribir no va acompañada una identificación de las fincas (era un caso de segregación y agregación), de un licencia administrativa segregación ni una representación georreferenciada de las fincas, pues estos defectos adolecen de ser insalvables o insubsanables.

### III.- CONCLUSIONES

A nuestro juicio, respecto de las tres cuestiones prácticas, suscitadas en este supuesto de hecho relativo a la tramitación de un expediente de dominio para la inmatriculación de finca radicada en dos términos municipales de dos distritos hipotecarios, señalamos lo siguiente:

En cuanto a la primera, hemos de destacar, en el mismo sentido que señaló la Consulta a la Comisión de Criterios de Calificación Gráfica, siendo ponente Oscar Germán Vázquez Asenjo, que la reforma operada por la **Ley 13/2015** no ha alterado la regulación tradicional de la Ley hipotecaria en los **arts. 1, 2 LH, 2, 2 y 3 RtoH**, que afirmaban el principio de territorialidad en la actuación del registrador, ya que la posibilidad del **art. 203 LH o 209 LH** de instruir un solo expediente para la inmatriculación o doble inmatriculación, se refería sólo a la competencia, pero no al título que debe presentarse en ambos registros para que se practique la inscripción.

Sin embargo, el **RD 195/2017** en las disposiciones estudiadas, sí altera dicho principio de territorialidad, estableciendo una excepción al decantar la competencia por el Registro en que se ubique la mayor superficie, lo que a su vez plantea tres problemas:

El problema relativo a su entrada en vigor, que se señala en el día siguiente a su publicación en cuanto a estas disposiciones. Es decir, se plantea la duda de si debemos atender estrictamente a la fecha del asiento de presentación de título que contenga una finca en dos términos de dos o más Registros o si por el contrario debería operarse con la nueva regulación incluso respecto de los títulos ya presentados pendientes de despacho.

En nuestro caso, nos inclinamos por la primera opción, ya que se ha practicado la inmatriculación respecto de la parte de finca de El Catillar y se ha presentado y despachado el título antes de la entrada en vigor del nuevo RD.

<sup>2</sup> RDGRN 4 de Abril de 2013 (BOE 14 de Mayo de 2013).

<sup>3</sup> RDGRN 9 de Junio de 2014 (BOE 25 de Julio de 2014).

El problema relativo a si cabe una actuación de oficio por el o los Registradores en el momento en que constaten que una finca se encuentra en dos términos de dos Registros o ha de ser instada con un título presentado o al menos conocida por el interesado. Por el tenor literal del precepto reformado, el carácter rogado y voluntario de la inscripción, además de por motivos de satisfacción de los honorarios originados, nos inclinamos por esta segunda opción. El problema relativo a qué línea de término municipal debemos obedecer de entre las varias publicadas (muchas no georreferenciadas con coordenadas UTM), para observar a qué registro pertenece la mayor superficie y por ende la competencia para la inmatriculación de la finca, sin perjuicio de poder partir de los datos registrales si se trata de fincas ya inmatriculadas. Esta cuestión requerirá desarrollo reglamentario o al menos vía instrucción o resolución de la DGRN.

La segunda cuestión que planteábamos, está íntimamente ligada con la anterior, si efectivamente no se ha alterado el juego del principio de territorialidad hasta el *RD 195/2017*, debería inmatricularse la finca con una descripción literaria en su conjunto y una representación gráfica obligatoria de la porción correspondiente a cada término municipal de cada distrito hipotecario, pero hasta la entrada en vigor del mentado RD no debería inscribirse una representación gráfica de la totalidad de la finca en su conjunto pues supone una excepción de dicho principio de territorialidad.

En cuanto a la posibilidad de admitir una representación gráfica alternativa para una inmatriculación, la tramitación de este expediente, necesidad o no de notificaciones a colindantes y sus efectos; creemos que **con carácter general los procedimientos de inmatriculación del art. 203 y 205 LH, imponen la exigencia de certificación catastral descriptiva y gráfica** con plena coincidencia descriptiva entre catastro y la descripción de la finca que se propone con relación a su situación, superficie y linderos. No obstante, **excepcionalmente** hay que distinguir dos supuestos:

- En los casos de inexistencia o en defecto de representación catastral descriptiva y gráfica cabrá utilizar representación gráfica alternativa con sujeción a sus requisitos, siendo por definición NO COORDINADA per se (ej. 204 y 206 LH con los Viales).
- En los casos de error o inexactitud de la representación gráfica catastral, la Ley 13/2015 admite que, una vez inmatriculada la finca conforme al art. 203 o 205 LH, pueda ser rectificada su representación gráfica, aportando una representación alternativa con sujeción al procedimiento del art. 199 LH y siendo NO COORDINADA hasta la remisión por Catastro de la nueva representación gráfica.

**Figura 3:** Representación gráfica alternativa en GML de la porción de finca perteneciente al registro de Torredembarra.



Por economía procesal esta inmatriculación y rectificación de la inscripción gráfica podría realizarse en un solo acto o título, debiendo en todo caso la representación gráfica alternativa ajustarse a los requisitos que para ella señala la **Ley 13/2015 en el art. 199 LH y la Regla 7 Resolución conjunta 29 Octubre de 2015**, además de los propios de la inmatriculación (edictos, notificaciones y suspensión de efectos), aunque alguno de estos requisitos podrá entenderse cumplido.

Es cierto que nuestro supuesto de hecho presenta ciertas particularidades, ya que partimos de la base que la representación gráfica originaria es la catastral y la alternativa resulta de su división por la línea del término municipal para cumplir con el principio de territorialidad del **art. 1,2 LH y 2,2 RtoH** antes de su reforma, de ahí que la tramitación, al no haber alteración de los contornos catastrales, ni colindantes registrales afectados, ni tampoco catastrales, se ha efectuado en los mismos términos que cualquier inmatriculación, con la única especialidad de la ratificación a priori de un colindante que prestó su consentimiento en sede registral por existir una inconsistencia similar a la advertida en este caso en la finca de su propiedad.

En definitiva, advertido por la Calificación Gráfica Registral, una anomalía en la descripción gráfica de la parcela catastral a inmatricular, puesta de manifiesto por la herramienta auxiliar homologada, se ha procedido a dividir dicha representación gráfica catastral para generar una alternativa correspondiente al distrito hipotecario de Torredembarra.

## ACTUACIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

### Casos prácticos apoyados en la Ley 13/2015

por Pedro Jesús Ortiz Toro, Director de GeoPropiedad. Ingeniero Técnico en Topografía y Geómetra Experto.

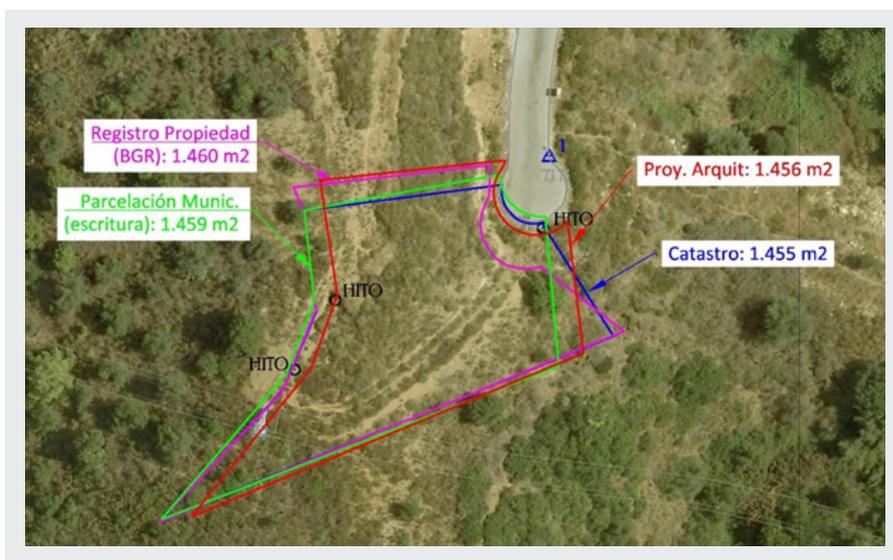
#### I.- INTRODUCCIÓN

Hace unos días apareció en prensa el siguiente titular “Los promotores alertan de que el precio del suelo crecerá el triple que el de la vivienda”, aunque dicho titular no aporta nada nuevo al ya conocido mercado del suelo, si es especialmente trascendente que el objetivo de la ley 13/2015 alcance éxito y por tanto, la seguridad que pretende aportar la ley al mercado no produzca efectos contrarios que haga encarecerse aún más, por la incertidumbre que pudiera darse la aplicación negativa de la ley 13/2015.

En cierta ocasión, en el año 2010, un cliente de nacionalidad polaca recurrió a mis servicios puesto que había adquirido un suelo urbano con la intención de construir su casa, y no sabía por dónde discurrían los linderos. Además, se estaban produciendo movimientos de tierras junto a su terreno, y creía importante establecer el lindero con su vecino para evitar que alterasen el terreno de su propiedad.

Tras realizar trabajos de campo, pude comprobar que el único vestigio de linderos eran tres hitos y una calle desde la cual se tenía fachada y acceso. Utilicé documentos de varias fuentes de información, En la escritura estaba incluido un plano topográfico correspondiente a la parcelación aprobada por el ayuntamiento, junto a la nota simple informativa del registro de la propiedad se disponía de la base gráfica registral, también conté con la cartografía catastral, y finalmente otro plano de un proyecto realizado por un arquitecto que pretendía reordenar la zona.

El resultado final del estudio queda reflejado en el siguiente esquema:



Cuatro realidades que no se corresponden con la realidad física, ya que precisamente lo que deseaba este señor polaco es materializar sobre el terreno sus linderos. Es muy curioso ver como la superficie es el único elemento común entre las 4 realidades “no físicas” sin embargo las delimitaciones de cada una de ellas diferían notablemente.

El resultado final del caso es que nada más supe sobre este señor, y por supuesto no pudo construirse la casa ya que fue imposible determinar por donde discurrían los linderos.

De ahí, que el gran avance que ha supuesto la ley 13/2015, 7 años después, es que los compradores ahora pueden conocer con más precisión y seguridad no sólo los condicionantes jurídicos de la finca que adquiere, como son la titularidad, las cargas, sino también la localización de los límites de esa finca.

La ley 13/2015 está provocando un cambio de paradigma en el tratamiento de la información vinculada a los inmuebles que proveen seguridad jurídica a las transacciones en el mercado inmobiliario.

Así tenemos que el objetivo de la ley, de modo general, es la coordinación entre el registro de la propiedad y el catastro.

La coordinación entre Catastro y Registro debe producir los siguientes efectos:

- Coordinación en la representación gráfica de los inmuebles (Art. 38 LH)
- Seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario (Art. 38 LH)
- Simplificación administrativa
- Interoperabilidad
- Colaboración entre administraciones públicas

Sin embargo, los dos primeros se están llevando a cabo, no así los 3 últimos, y que en cierto sentido están provocando que en determinados casos el tráfico se frene y se produzcan los efectos contrarios al objeto de la ley.

Este cambio paradigmático está provocando un cambiante comportamiento entre los usuarios del mercado, mayormente los compradores y los asesores de éstos (abogados), ya que ahora se empieza a oír esa frase que dice “ sólo compraré ese terreno si está coordinado), y por otra parte los asesores de los compradores a veces demandan esta coordinación como paso previo a la compra por parte de su cliente, o siguen la línea tradicional que seguir adelante con la compra del terreno, y luego se verá como coordinar.

Bajo mi punto de vista es muy acertado la incorporación de determinados mensajes en la nota simple informativa, que informen sobre este extremo.



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

---

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE NÚMERO DOS  
 FECHA DE EMISION: VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL  
 EXPEDIDA A SOLICITUD DE D./Dña  
 DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE N°: 6  
 IDUFIR: 290

Naturaleza de la finca: Solar

**LOCALIZACIÓN**  
 PARAJE CORTIJO DE

**SUPERFICIE**  
 Terreno: quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados

**LINDEROS:**  
 linderos: norte, CON ZONA DE OBRAS PUBLICAS DE LA CARRETERA DE MALAGA A CADIZ; sur, CON ZONA MARITIMO TERRESTRE; este, CON TERRENO PROPIEDAD DE DON FRAN : oeste, CON FRANJA DE TERRENO DE FINCA MATRIZ QUE LA SEPARA DE OTRA PARCELA

Descripción: URBANA. PARCELA DE TERRENO PROCEDENTE DEL LOTE 2º DEL CORTIJO RADICANTE EN TERMINO DE

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, a los efectos del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de lo efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

TITULAR
N. I. F.
TOMO LIBRO FOLIO ALTA

Además de informar de si la finca está o no coordinada con el catastro, también es muy útil informar sobre la constancia de la referencia catastral en el documento registral, no implica que el asiento en el libro del registro coincida con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

## LA LEY 13/2015 Y SU APLICACIÓN PRÁCTICA

Vamos a ver varios ejemplos reales en la aplicación de la ley 13/2015, desde que ésta entró en vigor.

Veremos cómo afecta en las diferentes operaciones jurídicas sobre el inmueble, tales como la creación (inmatriculación de fincas), litigación, alteración (parcelación, segregación, agrupación, división), rectificación, compraventa y la obra nueva.

También incluimos información práctica aclaratoria sobre la validación gráfica alternativa catastral.

### Creación

El Expediente notarial, ya no judicial, lo determina el art. 203 LH, siendo uno de sus requisitos para lograr la primera inscripción la plena concordancia de la descripción de la finca con la certificación catastral. Por tanto, nos encontramos con el primer escollo, que no es otro que la discrepancia catastral que puede provocar la entrada en un círculo vicioso sin salida.

- El catastro requiere un título concordante para subsanar las posibles discrepancias, y el expediente notarial requiere que catastro esté subsanado
- El Dueño puede no ser el titular catastral; y el Catastro sólo puede ser subsanado a instancia del titular catastral que no es el real
- Cuando se produce oposición de colindantes, el expediente se da por terminado y por tanto el fracaso en este tipo de expedientes tiene un alto porcentaje de posibilidades de producirse

Si bien el notario puede advertir a los colindantes que se opongan sin argumentos fundados, que su oposición puede tener consecuencias en un posterior procedimiento judicial, no deja de ser un punto débil.

A continuación, vamos a exponer dos casos de inmatriculación. Si bien estuvieron realizados según la legislación anterior, vía judicial, pero que pueden ilustrar los defectos que pudieran ser corregidos para alcanzar con éxito la inmatriculación.

### Caso 1: Inmatriculación sin tener en cuenta la realidad catastral

En este caso, se produce una definición precisa de la finca a inmatricular, sin embargo, no es tenido en cuenta en todo el proceso judicial, la inexistencia de parcela catastral que concuerde con la finca.

El resultado es que a día de hoy la finca sigue sin estar inscrita por la imposibilidad, por parte del catastro, de crear la parcela catastral concordante con la finca definida en el procedimiento judicial.

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 2 DE MARBELLA (ANTIGUO MIXTO Nº 3)**  
 Arias de Velasco, 15 29600  
 Fax: 951 975318. Tel.: 951 975315  
 N.I.G.: 2906942

Procedimiento: Expediente de dominio. Inmatriculación /2010  
 De: ..... y .....  
 Procurador/a: Sr/a. I .....

DOÑA MARIA ..... SECRETARIO/A DEL JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 2 DE MARBELLA (ANTIGUO MIXTO Nº 3), DOY FE Y TESTIMONIO:

Que en el asunto referenciado que se sigue en este Juzgado se ha dictado AUTO FIRME que literalmente dice:

**AUTO /13**

D. ...  
 En MARBELLA, a treinta de julio de dos mil trece.

**HECHOS**

**PRIMERO.-** Por ..... y ..... se presentó escrito instando la incoación de expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, alegando los siguientes hechos: Que Don ..... es propietario de la siguiente finca: PARCELA de terreno en el término municipal de ....., señalada como Parcela 36 de la Finca ....., con una extensión superficial de seis mil trescientos diecinueve metros con ochenta y cinco céntimos (6.319,85 m2), y que LINDA: Al Norte con el resto de la finca matriz, conocida como Parcela nº 38 y con rotonda de Camino de la Finca; al Sur, con resto de la finca Matriz conocida como Parcela 33 y 32; al Este con resto de la Finca Matriz conocida como Parcela 28; y al Oeste, con resto de la Finca Matriz conocida como Parcelas 37 y 35. Que la referida parcela no tiene cargas, careciendo de colonos y arrendatarios, puesto que desde hace más de 50 años que primero por sus padres, y posteriormente con el propio actor se viene ocupando, no encontrándose inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de persona alguna. Que dicha parcela de terreno la adquirió el actor por HERENCIA indocumentada de sus padres Don ..... y Doña ....., que a su vez y también, mediante un recibo, la habían adquirido de la entidad ....., ó a la denominada ....., S.A. en el año 1.949.

**FUNDAMENTOS JURIDICOS**

**UNICO.-** Habiéndose cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales, citándose en forma a todos los en él interesados y publicándose los correspondientes edictos convocando a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada, sin que, transcurrido el plazo de las citaciones y convocatoria, compareciera persona alguna oponiéndose a la solicitud, por el solicitante se ha acreditado mediante la prueba la adquisición del dominio de la finca que se describe en el hecho primero de esta resolución, por lo que a tenor de lo dispuesto en el artículo 609, en relación con el artículo 658, 912 y concordantes del Código Civil, procede declarar justificado el dominio de la finca por el solicitante.

**PARTE DISPOSITIVA**

Se declara justificado el dominio de ..... casado con ..... sobre la finca descrita en el hecho primero de esta resolución y, firme el presente, expídase testimonio del mismo con expresión de su firmeza que se entregará al solicitante para que le sirva de título para la inscripción de referida finca en el Registro de la Propiedad y devuélvanselo los documentos presentados, previo testimonio suficiente en el expediente.

El procedimiento judicial no tuvo en cuenta la situación catastral de la finca a inscribir, y produjo la calificación negativa por parte del registrador.

**CALIFICACION REGISTRAL**

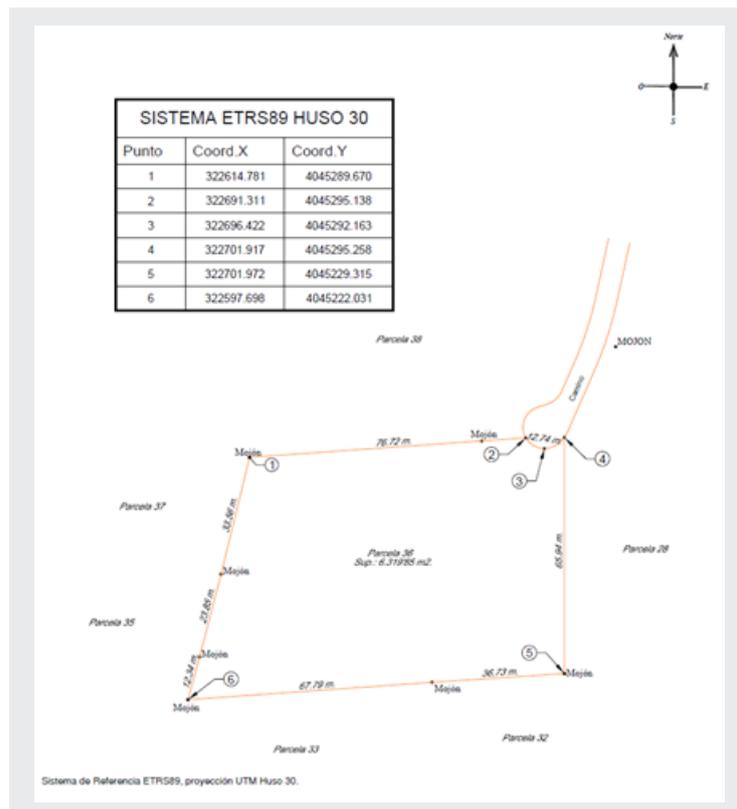
**HECHOS:**

Bajo el asiento ..... del Diario ..... fue presentado Auto expedido por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Marbella, antiguo mixto número tres, doña ..... , el día de ..... de 2014, dimanante de Procedimiento Expediente de dominio. Inmatriculación número ..... /2010; en unión de otro Auto librado por la citada secretaria con fecha de ..... de 2014.-

Registrador que suscribe, previo examen y calificación de dicho documento, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria (Redacción Ley 24/2001 de 27 de Diciembre), ha resuelto **suspender la cancelación ordenada por los siguientes motivos de suspensión:**

**I-Falta certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente en todos sus extremos con la descripción de la parcela.**

A pesar de haberse aportado al procedimiento un plano georreferenciado de la finca.



La situación catastral en ese momento, para la finca a inscribir, comprendía la localización de la finca entre dos parcelas catastral de grandes dimensiones que provocaba una alteración catastral.



Es alteración catastral no pudo realizarse por rechazo de la gerencia del catastro, alegando que no se trataba de una subsanación de discrepancia, ni tampoco de un alta o cambio de titularidad ni si quiera de una segregación porque incumplía la unidad mínima de cultivo, cuando en realidad ese terreno, catastralmente estaba catalogado como urbano.

### Caso 2: Inmatriculación usando referencia catastral errónea

En este caso, un contrato privado que describe la localización de la finca, mediante la referencia a las parcelas catastrales en una época concreta.

Debido al transcurso del tiempo, la numeración de parcela polígono hace que se opte por una referencia catastral errónea, con el objeto de sacar adelante el expediente, con el perjuicio de que hoy la finca inscrita está localizada en un lugar distante unos 50 metros de donde realmente está.

En la Villa de (Málaga), a seis de Agosto de mil novecientos ochenta y cuatro.-, comparecen para otorgar este contrato privado de compraventa.

DE UNA PARTE, como vendedor a Doña CATALINA, mayor de edad, vecina de, con domicilio en c/ nº 22, provista de B.N.I. nº 2 6.-

DE LA OTRA, en concepto de comprador Don JUAN, mayor de edad, estado casado, vecino de Marbella, con domicilio en c/ nº 10 y con D.N.I. nº 2 3.-

circunstancias que acreditan mediante la presentación de sus D.N.I., que son debidamente cotejados.-

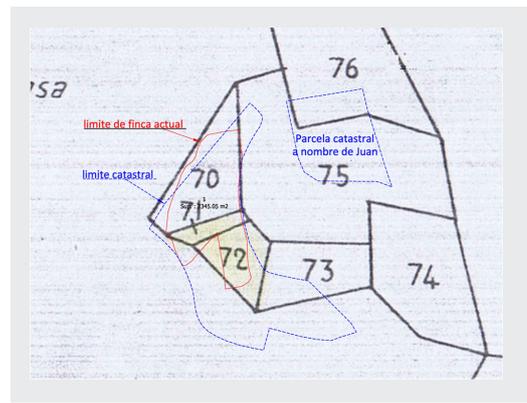
Los comparecientes se reconocen, mutuamente la capacidad legal necesaria para este acto según el Código Civil, y

**EXPONEN**

PRIMERO.- la Primera como vendedor a Doña CATALINA es dueña en plena y absoluta propiedad, posesión y dominio de la finca siguiente:

Número de orden	DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES (CLASE, PARAJE, CABIDA, LINDEROS, POLIGONO, PARCELA, ETC.)	TASACION DE LAS FINCAS Pesetas
1	<p><b>RUSTICA.-</b></p> <p>Parcela de terreno de secano, sita en el Partido de Villena, sin arboles, con una superficie aproximada de unos 500 metros cuadrados (Quinientos), y que sus linderos son al Norte con tierras de Juan Guerrero, al Sur con tierras de María Guerrero, al Este con tierras de Ana Sanchez y al Oeste con tierras de Miguel Cervan.-</p> <p>Esta parcela se encuentra señalizada en el Catastro de Rustica de Ojén, bajo la señalización de Polígono 4, Parcelas 71 y 72, a nombre de Catalina.-</p> <p>Esta parcela ha sido valorada en la cantidad de CINCUENTA MIL PESETAS.-</p>	50.000.-
TOTAL.....		50.000.-
SUMA .....		

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º4  
 PROCEDIMIENTO: Expediente de dominio nº 476 /02  
**AUTO**  
 En a 7 de diciembre de 2004  
**HECHOS**  
 1º. El día 7 de octubre de 2002 se presenta en el Decanato de los Juzgados de Villena el escrito promoviendo **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN** de la finca que después se describirá, siendo turnado a este Juzgado número uno y registrado con el nº 476/02, basando su pretensión en los hechos y fundamentos de derecho recogidos en su escrito inicial, que en síntesis son los siguientes: a) Que es propietario en pleno dominio de la finca objeto del expediente y que no está inscrita en el Registro de la Propiedad; b) Que la señalada finca fue adquirida en virtud de contrato privado de compraventa celebrado el día 9 de agosto de 1994, con D.ª Catalina, a quien pertenecía por herencia de su madre D.ª Isabel, fallecida hace más de 30 años; sin que conste documento alguno que lo acredite; c) Que tras la fecha de la compraventa viene disfrutando la finca en plena, quieta y pacífica posesión y dominio de la misma en su totalidad; d) Que la finca aparece catastrada a nombre de D.ª María, hermana de la vendedora; e) Que tanto la vendedora como la titular catastral de la finca han fallecido hace años.  
 2º. Con el escrito promotor del expediente acompaña los siguientes documentos: certificación del Registro de la Propiedad nº 1 de certificación catastral descriptiva y gráfica y contrato privado de compraventa.  
 3º. En la tramitación legal correspondiente, se practican las citaciones preceptivas, y pasan los autos en su totalidad; c) Que la finca aparece catastrada a nombre de D.ª María, hermana de la vendedora; e) Que tanto la vendedora como la titular catastral de la finca han fallecido hace años.  
**FUNDAMENTOS DE DERECHO**  
 Único. Cumplida la tramitación procesal prevista en los arts. 198 y ss. de la Ley Hipotecaria y los concordantes de su Reglamento, particularmente en las previsiones relativas a las citaciones a los interesados en el expediente, y acreditados los extremos hechos de su escrito inicial con la prueba articulada, ha de concluirse que concurren en el supuesto de autos los requisitos de título y modo exigidos en el art. 609 del CC para la transmisión contractual de los derechos reales, por lo que es procedente declarar justificada la adquisición de propiedad sobre la finca objeto del expediente por el promotor, dándole de un título supletorio que le permita inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad, para que lo que en él se publica concuerde con la realidad establecida.  
**PARTE DISPOSITIVA**  
**SE DECLARA JUSTIFICADO EL DOMINIO a favor de D. JUAN**, con DNI nº, sobre la siguiente FINCA:  
*Parcela de terreno nº 197 del Polígono catastral nº 004, sita en el Paraje de Villena en el Municipio de , con una superficie de 1.623 metros cuadrados. Linda al Norte con la Parcela nº 198 y 199 cuyos titulares catastrales son D. Miguel y D. Burger ; Al Sur con Parcela nº196, cuyo titular catastral es D. José ; Al Este con Parcela nº 195, cuyo titular catastral es D. José ; Y al Oeste con Parcela nº 196, cuyo titular es D. José*  
 Su referencia catastral es nº 29 00400197DZ.



**Artículo 203.**

1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.
- b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.
- c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afectada o las acciones con trascendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.
- d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

La solución a estos inconvenientes sobre la discordancia de la información catastral puede venir por dos vías. Una de ellas puede ser la aplicación de la Ley de jurisdicción voluntaria (15/2015) para deslindar fincas no inscritas, y así rectificar las anomalías catastrales, en cuanto a la delimitación y superficie; o la segunda puede ser utilizar la delimitación catastral vigente para la primera inscripción y de modo simultáneo proceder a su rectificación de linderos y cabida superficial en el registro.

## Litigación

Es importante remarcar que la ley 13/2015 no tiene absolutamente utilidad alguna para resolver casos de disputas entre colindantes, titularidades, etc.

Si bien es cierto, que los expedientes de dominio puede que tengan que resolverse en sede judicial por los diferentes puntos débiles que alberga el artículo 203 LH para inmatricular fincas.

De ahí la importancia de gestionar de modo eficiente la resolución judicial para que una vez resuelto la inscripción en el registro de la decisión del tribunal no sea rechazada.

### Artículo 204.

Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

- 1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.
- 2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.
- 3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.
- 4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.

5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo anterior.

Así tenemos el art. 204 LH que lo detalla de forma clara, sin embargo, puede que el resultado del procedimiento judicial no sea claro al respecto, y produzca los efectos indeseados por las partes.

Expediente judicial contradictorio no resuelto:

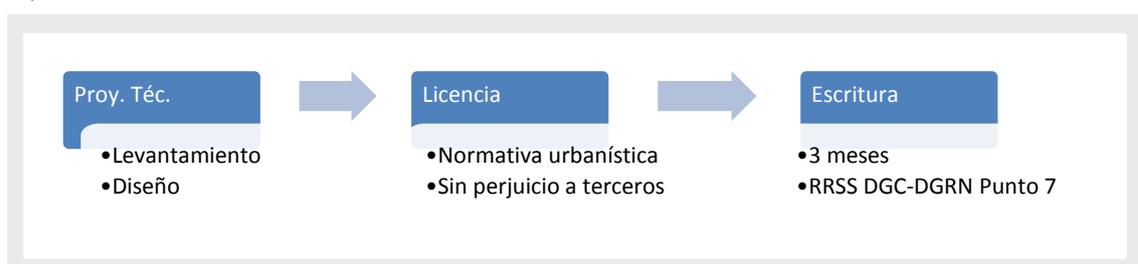
- No determina quien “gana”
- Reivindicatoria de dominio sin éxito, emplaza a deslinde
- Existe una doble inmatriculación de facto
- No puede cumplirse art 204 LH
- Sentencia incompleta (Resoluciones DGC-DGRN RGGA)

Un ejemplo para este caso puede leerse en Resolución de 6 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial ordenando la práctica de diversas operaciones sobre dos fincas, en base al ejercicio de una acción reivindicatoria, de deslinde, rectificación y doble inmatriculación.

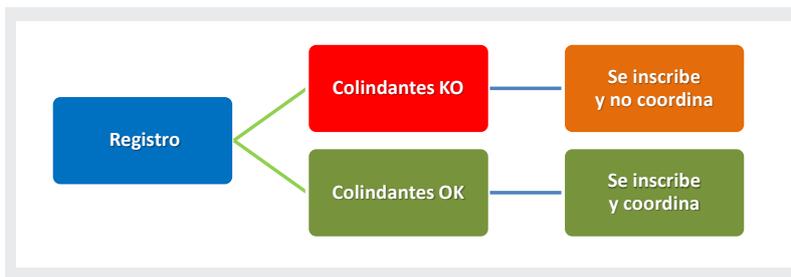
<https://www.boe.es/boe/dias/2016/04/27/pdfs/BOE-A-2016-4017.pdf>

## Alteración

Los procesos habituales en las operaciones de alteración de la propiedad, como parcelación, segregación, agrupación, división, siguen el siguiente esquema:



Una vez alcanzada la fase donde la escritura es autorizada por el notario, y el titular desea inscribir en el registro la operación.



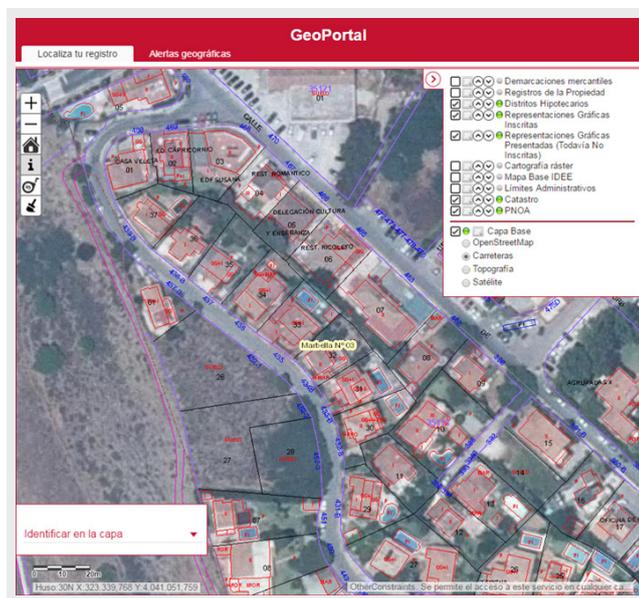
### Ejemplo 1: Parcelación

Tras la obtención de licencia urbanística, se procede con la autorización ante notario de la escritura, aportando el informe de georreferenciación y ficheros GML de las fincas resultantes de acuerdo a licencia otorgada.

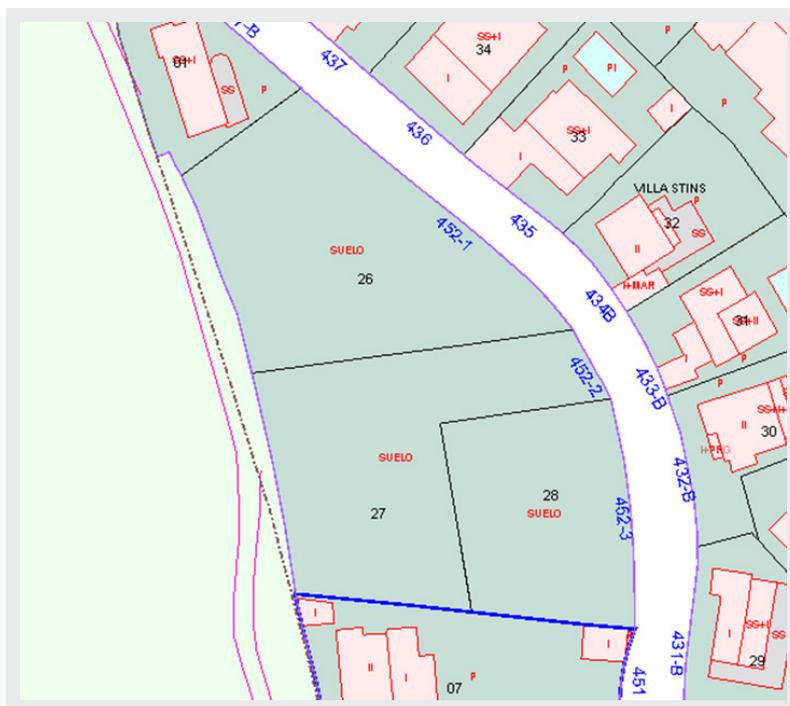
En primer lugar, podemos observar la descripción de las fincas resultantes y los datos relativos a la licencia otorgada, en el visor del sistema de información territorial del ayuntamiento de Marbella (SITMA).



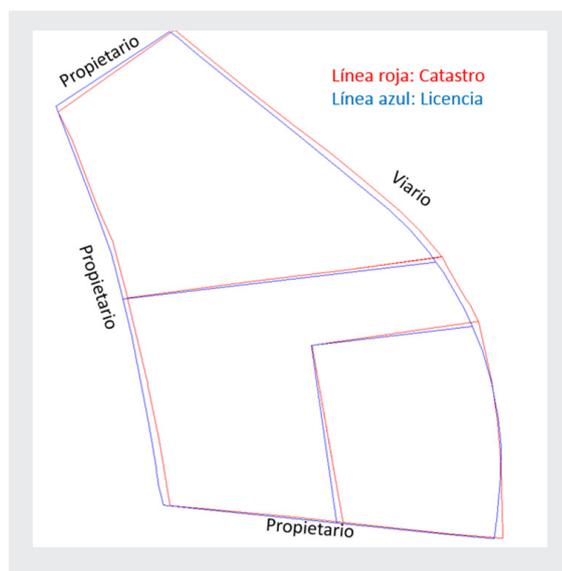
En segundo lugar, podemos observar en el visor del geoportal del colegio de registradores, como todavía las fincas no han sido inscritas, su representación gráfica georreferenciada. Sin embargo, activa la capa catastral, observamos que la base de datos catastral sí contiene la información de la nueva realidad de las fincas.



De igual modo, en la sede electrónica del catastro también aparecen las parcelas con su configuración post-licencia. Sin embargo, debe tratarse de una situación temporal, porque al solicitar datos de las parcelas, la sede electrónica de catastro informa que “no existen datos para ese inmueble”.



Pero como autor del proyecto de parcelación, me intriga saber que es exactamente lo que se ha inscrito en el catastro, y procedo a la descarga de la información vectorial catastral, en formato DXF, para comprobarlo con la información que en su día fue suministrada junto al proyecto de parcelación y posteriormente en el informe de georreferenciación y ficheros GML ante notario.



¡Sorpresa!, bueno no para mí, ya que no es la primera ni la última vez que catastro no emplaza la cartografía que le es suministrada en formato digital, en su correcta ubicación.

Como se puede observar, la línea roja que corresponde a la cartografía catastral, invade el viario (dominio público) a pesar que la licencia fue otorgada respetando ese extremo (línea azul).

La única coincidencia entre la cartografía catastral y la de la licencia otorgada es que coinciden en superficies.

## Ejemplo 2: Agrupación

Para los procesos de agrupación, normalmente no se requiere licencia urbanística.

Sin embargo, para alcanzar con éxito la inscripción en el registro es necesario seguir el mismo proceso de generación de información georreferenciada.



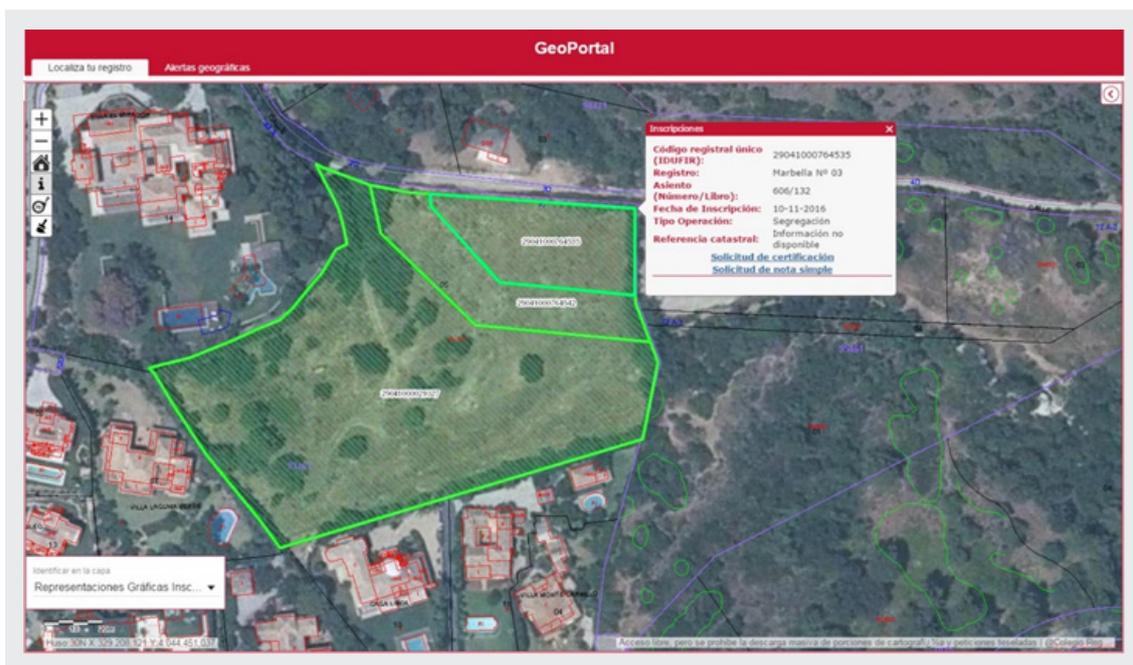
En este caso, se agrupan dos fincas, pero existe una clara discrepancia catastral. Concretamente en lindero este, se encuentra monte público, y en el informe de georreferenciación se aportó la certificación del organismo competente, en este caso la junta de Andalucía, que contenía las coordenadas de ese límite.



La finca agrupada fue inscrita a pesar del informe de validación catastral negativo ya que además de la incidencia con monte público, resuelta, también existe una errónea definición de la línea de viario con respecto a la realidad, e incluso un lindero privado erróneamente también descrito en catastro.

### Ejemplo 3: Parcelación-Segregación conflicto entre colindantes

Este es un ejemplo clásico de las consecuencias que tiene el otorgamiento de licencias urbanísticas, por los ayuntamientos, sin “perjuicio a terceros”.



Existe una reciente inscripción en el registro, según se observa en el visor del geoportal, de una segregación. Sin embargo, mirando en el visor del sistema de información territorial del ayuntamiento de Marbella, existe indicada una licencia de parcelación para su vecino colindante al este.



La inscripción de la segregación parece ser coincidente con la información catastral.



Pero como se observa en más detalle en el visor SITMA, la licencia concedida, aunque no inscrita su representación gráfica georreferenciada en el registro, se extiende más allá que la descrita en catastro, y por tanto existe una presunta doble inmatriculación.



Este es quizás uno de los puntos débiles de la ley 13/2015, porque no resuelve la desconexión entre administraciones, como la catastral, la municipal y la registral.

## Rectificación

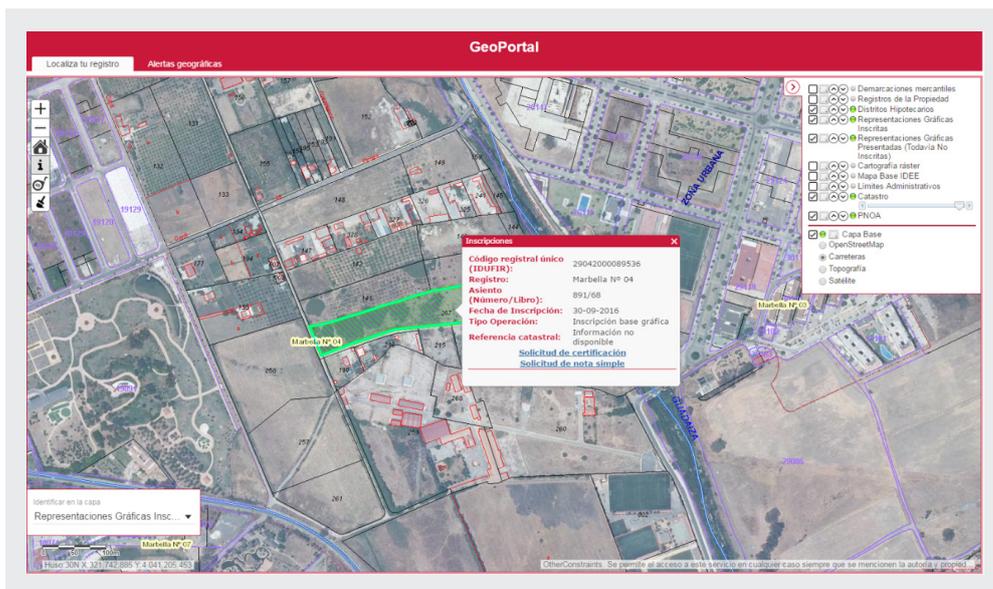
### Ejemplo: Rectificación mediante art 199LH



Un terreno rústico que se encontraba en mitad de un proceso de compraventa, necesitaba ser definido con precisión porque el comprador demandó la coordinación entre registro y catastro para conseguir la seguridad jurídica necesaria de la operación.

En este caso, la realidad física no era coincidente con la catastral, y se optó por la resolución del caso mediante la aplicación del art. 199 LH instando a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

Todos los colindantes se mostraron conformes. Uno de ellos, al ser una administración, en este caso dominio público hidráulico siendo su responsable la junta de Andalucía, se utilizó una certificación de dicha entidad aportando las coordenadas del deslinde practicado y aprobado años atrás.



## Compraventa

A pesar de que en las compraventas no es obligatorio aportar representaciones gráficas georreferenciadas, es muy recomendable incluirlas en las operaciones de compraventa, ya que se puede lograr una protección a futuro.

En el TRLC Art. 18.2 a) dice:

*El notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos **solicitará** de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral*

Por tanto, aprovechar esta solicitud del notario es importante, ya que puede evitar a posteriori que fincas colindantes coordinadas con catastro contengan una posible invasión, o por el contrario existe una mayor cabida superficial de la que no se da cuenta. El ejemplo anterior es también útil para estos casos.

## Obra nueva

De igual modo que para las compraventas, es muy útil aprovechar las inscripciones de obra nueva, para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca.

Es importante reseñar que la georreferenciación de la obra nueva es el único proceso donde los datos aportados son absolutamente objetivos, ya que se presenta el contorno de un edificio construido, al contrario que la finca, donde aun habiendo algún tipo de realidad física que describa los límites de la finca, éstos pueden no haber sido deslindados con los colindantes con la problemática que pudiera traer este extremo.

## Informe de validación catastral

Existe mucha desinformación respecto al informe de validación gráfico catastral.

Que un informe de validación sea negativo no significa que no sea posible la inscripción en el registro y de igual modo, un informe de validación positivo, no significa que haya recibido algún tipo de calificación o supervisión en el catastro que le de valor jurídico.

Este informe es el único que permite conocer si la información gráfica facilitada por el técnico competente en la validación cumple los requisitos del punto séptimo de la resolución conjunta entre la Dirección general del Catastro y la Dirección general de los Registros y Notariado.

El punto séptimo dice:

- b) *Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. **El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.***

La utilidad del informe de validación se amplía para satisfacer este requisito, en tanto en cuanto, los ficheros GML remitidos a través de la sede electrónica del catastro para obtener el informe de validación quedan almacenados en los servidores del catastro, que luego pueden ser descargados tanto por el notario como por el registrador, para cumplir con los dos requisitos de firma electrónica del técnico (el técnico tuvo que autenticarse para entrar en la sede electrónica del catastro)

El medio para descargar los ficheros GML que contienen las geometrías de las fincas:



Bienvenido a la **SEC**, punto de acceso a los servicios electrónicos proporcionados por la Dirección General del Catastro

### Servicios de acceso libre

- **Consulta de Datos Catastrales. Referencia Catastral**
- **Utilidades basadas en CSV**
  - Cotejo de documentos
  - Consulta de expedientes
  - Respuesta a requerimientos y presentación de alegaciones
  - Comprobación de la vigencia gráfica de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas

### Servicios que requieren autenticación

- **Consulta y certificación de datos catastrales**
  - Búsqueda por NIF/NIE
  - Búsqueda por localización
- **Inicio de procedimientos**
  - Declaraciones catastrales
  - Solicitudes
  - Recursos
  - Formulario genérico
- **Servicios**
  - Mis expedientes
  - Mis inmuebles
  - Mis notificaciones
  - Relación de accesos a información de inmuebles de un titular
  - Descarga de datos y cartografía por municipio
  - Consulta masiva
  - Validación de una representación gráfica alternativa

### Destacados

- ▶ **VALIDACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA**
  - ▶ Acceso al servicio VGA
  - ▶ [Descarga del informe de VGA con CSV](#)
  - ▶ Ayuda
  - ▶ Preguntas frecuentes
- ▶ MIS EXPEDIENTES
- ▶ MIS INMUEBLES
- ▶ MIS NOTIFICACIONES
- ▶ CONSULTA DE EXPEDIENTES DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL CON CSV
- ▶ ANUNCIOS SEC
- ▶ GUÍA DE SERVICIOS DE LA SEC
- ▶ SERVICIOS WEB

Catastro    Campañas    Enlaces

Portal de la Dirección General del Catastro  
www.catastro.minhap.es

Línea Directa del Catastro

Sede Electrónica del Catastro    Inicio/Desconectar

### Descarga del informe de VGA con CSV

Introduzca el CSV de un informe de VGA y seleccione uno de los servicios para obtener el informe en formato PDF, su XML formateado o la imagen del parcelario aportado.

Formulario de servicios por CSV

1º - CSV:

2º - A partir del CSV de un Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) puede obtener:

- Informe en formato PDF con XML adjunto
- XML del informe formateado
- Imagen del parcelario aportado en el informe

Sede Electrónica del Catastro    Secretaría de Estado de Hacienda    Dirección General del Catastro

Inicio/Desconectar    Ayuda    Contactar

### Descarga de documentos con código seguro de verificación

Tipo de documento: **Informe de Validación Gráfica Alternativa**

Código Seguro de Verificación: **6**

[Resolución de problemas al descargar el documento PDF](#)

Descargar documento

Volver

### Validación de una representación gráfica alternativa

#### Datos generales

**NIF:**27 7B

**Apellidos y nombre:**ORTIZ TORO PEDRO JESUS

**Domicilio:** , SAN PEDRO ALCÁNTARA 29670-MÁLAGA

#### Datos del técnico

**Titulación:** INGENIERO T. EN TOPOGRAFÍA

**Universidad:**EPS JAÉN

**Colegio profesional:**COIGT

**Número colegiado:** 4986

#### Solicitante

**NIF:**27 7B

**Apellidos y nombre:**ORTIZ TORO PEDRO JESUS

**Fecha solicitud del trabajo:**2016-06-27

#### Especificaciones de trabajo profesional

**Realizado sobre cartografía catastral:**S

**Tipo de soporte:**

**Escala:** 1/ 200

**Precisión del trabajo:**0.050 metros

**Fecha de realización:**2016-06-27

**Descripción:**REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA PARA AGRUPACIÓN DE FINCAS

**Desplazamiento:**

**AX: BX: CX:**

**AY: BY: CY:**

Si se ha realizado un desplazamiento, translación y/o giro para hacerlo coincidir con la cartografía catastral, AX, BX, CX, AY, BY y CY son tales que las coordenadas catastrales (X',Y') se obtengan de las reales (X,Y) mediante la transformación:  $X' = AX * X + BX * Y + CX$   $Y' = AY * X + BY * Y + CY$

#### Datos geográficos

##### Parcelas propuestas:

- 13: 3UF2413S
- 13 5UF2413S
- 13 7UF2413S
- 13 7UF2413S
- 13 .9UF2413S
- 13 6UF2413S

Resultado de la validación

**Resultado:** Negativo  
**CSV:** 6 DSG J

**Parcelas Catastrales Afectadas:**

[Descargar GML Parcelas afectadas](#) (Opción solo operativa para los navegadores Chrome y Firefox)

- **Parcelas Afectadas Totalmente:**
  - 13 9UF2413S
  - 13 7UF2413S
  - 13 5UF2413S
- **Parcelas Afectadas Parcialmente:**
  - 13 8UF2413S  
 Superficie Afectada: 1050 m2  
 Superficie Restante: 2 m2  
[13 8UF2413S GML Parcial](#) (Opción solo operativa para los navegadores Chrome y Firefox)
  - 13 6UF2413S  
 Superficie Afectada: 1108 m2  
 Superficie Restante: 5 m2  
[13 6UF2413S GML Parcial](#) (Opción solo operativa para los navegadores Chrome y Firefox)
  - 13 7UF2413S  
 Superficie Afectada: 1087 m2  
 Superficie Restante: 0 m2  
[13 7UF2413S GML Parcial](#) (Opción solo operativa para los navegadores Chrome y Firefox)
  - 13 3UF2413S  
 Superficie Afectada: 678 m2  
 Superficie Restante: 0 m2  
[13 3UF2413S GML Parcial](#) (Opción solo operativa para los navegadores Chrome y Firefox)

## Conclusiones

En el Preámbulo (III) Ley 13/2015, se indica que la *fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica*.

La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia.

**La seguridad jurídica preventiva  
 (Notarios y Registradores)  
 se ve reforzada por  
 la representación gráfica georreferenciada**

Punto 7º. Especificaciones técnicas que ha de cumplir la descripción gráfica

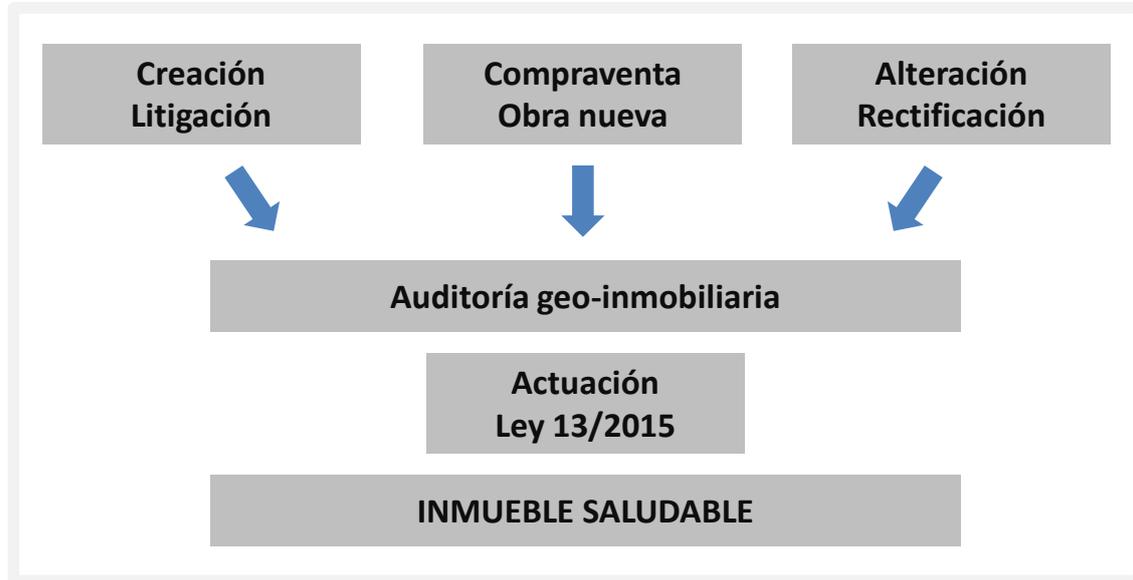
1. La representación gráfica de las parcelas que sirvan para la modificación de la cartografía catastral derivada de las alteraciones en los inmuebles contempladas en esta resolución, deberá estar aprobada expresamente por el propietario de la finca.

Pero, ¿Qué es lo que hay que representar gráficamente?



Solo decir, que emulando el título de una conocida serie televisiva:

Sin DESLINDE no hay paraíso



## CATÁLOGO DE SERVICIOS: Manual de Usuario

### SUMARIO

1. Antecedentes
2. Introducción a las infraestructuras de datos espaciales (IDE)
3. El catálogo de servicios en Geobase 4
  - 3.1. Cliente de Catálogo
    - 3.1.1. Carga y configuración de servicios
  - 3.2. Gestión de capas adicionales
    - 3.2.1. Configurar las capas y servicios

## 1. Antecedentes

La reforma de la ley hipotecaria 13/2015, 24 de junio, indica en el artículo 199, que “El Registrador **denegará** la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte **con otra base gráfica inscrita** o con el **Dominio Público**, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales...”

Desde el CORPME, se ha creado un catálogo de servicios cartográficos con el propósito de facilitar el acceso a la información geoespacial a los registros de la propiedad de España como instrumento de ayuda a la calificación de la base gráfica, permitiendo gestionar, visualizar y analizar dicha información geográfica, mediante el sistema de bases gráficas registrales denominado Geobase 4.

Los catálogos de servicios son entornos de gestión de información espacial diseñados para acceder a información cartográfica georreferenciada. Proporcionan información adicional personalizada a cada registro de la propiedad, facilita los datos geográficos y servicios web de información que elaboran las Administraciones Públicas españolas.

## 2. Introducción a las infraestructuras de datos espaciales (IDE)

Antes de acceder a la funcionalidad incorporada en la aplicación de bases gráficas, se resume en el documento de manera teórica una serie de conceptos para explicar qué es y en que consiste una IDE, y qué son los conceptos que definimos como Servicios.

Geobase 4 es un programa SIG (Sistemas de Información Geográfica) de bases gráficas del CORPME que obtiene sus datos de sus servidores y de otros recursos.

Para poder disponer de toda la información del territorio es necesario que se pueda intercambiar información entre diferentes organismos, como las Administraciones Públicas.

### 2.1 ¿Qué son las IDE's?

Es un **sistema informático** integrado por un conjunto de recursos (catálogos, servidores, datos, aplicaciones, páginas Web,...) dedicados a gestionar Información Geográfica (mapas, ortofotos,...), disponibles en Internet, que cumplen una serie de condiciones de interoperabilidad (normas, especificaciones, protocolos,..), y que permiten que un usuario, utilizando un simple navegador, pueda utilizarlos y combinarlos según sus necesidades. (Fuente: <http://www.magrama.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/presentacion/que-es-ide.aspx>)

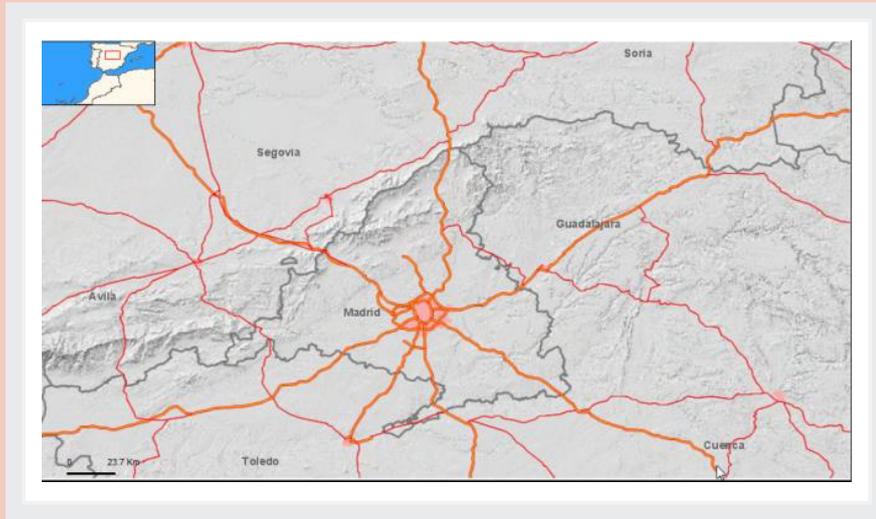
Un **Catálogo de Servicios** permite la publicación y búsqueda de información (metadatos) que describe datos, servicios, aplicaciones y en general todo tipo de recursos. Los servicios de catálogo son necesarios para proporcionar capacidades de búsqueda e invocación sobre los recursos registrados.

## 2.2 ¿Cuáles son las componentes?

Tiene 4 componentes fundamentales:

- **DATOS.** Son los que forman el Mapa Base o mapa sobre el que se referencian los datos temáticos.

Figura 1: Imagen de dato de Cartociudad.



Fuente: IDE España

- **METADATOS.** Son los descriptores de los datos, por ejemplo, aportando el título y la descripción del conjunto de datos, así como la fecha, el formato, el origen, etc.

Figura 2: Imagen de Metadato de DPMT.

**Servicio WMS Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)**

**INFORMACIÓN DE IDENTIFICACIÓN**

Identificador: 1c4ff30-367c-4644-bf8a-0f24059691dc  
 Fecha: 2016-07-11T11:56:32  
 Título: Servicio WMS Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)  
 Tipo: service  
 Tema: infoManagementService  
 Tema: Servicio de gestión de modelos de información geográfica  
 Tema: Servicio de acceso a mapas  
 Tema: infoMapAccessService  
 Tema: WMS  
 Tema: IDEE  
 Tema: Cartografía  
 Tema: WMS 1.3.0  
 Tema: OGC  
 Tema: Zonas sujetas a ordenación, a restricciones o reglamentaciones y unidades de notificación  
 Tema: Area management/restriction/regulation zones and reporting units  
 Tema: Dominio Público Marítimo Terrestre  
 Tema: DPMT  
 Tema: Aguas interiores  
 Tema: Marco territorial  
 Tema: Rívera del mar  
 Tema: Deslinde  
 Tema: Zona de servidumbre de protección

**Resumen:** El Servicio Web de Mapas denominado Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) permite la visualización y consulta del conjunto de datos del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT), incluidos en el Visor del Dominio Público Marítimo Terrestre, incluye en una primera fase información cartográfica y alfanumérica de las playas, las zonas húmedas, los acantilados verticales y demás bienes que determina la ley. La normativa básica de aplicación es la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Debido a la sensibilidad y fragilidad de las costas obliga a adoptar medidas encaminadas a su conservación y protección. Por ello, es imprescindible finalizar el Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, ya que su ejecución permite conocer y delimitar los bienes que lo integran y poder, así, aplicar los instrumentos para su protección regulada por la Ley de Costas. El objetivo de este conjunto de datos es determinar el DPMT, garantizar su uso público, regular la utilización racional de los bienes y conseguir un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar. La cartografía incluida en este servicio contiene las zonas definidas como Deslinde DPMT y la correspondiente información alfanumérica asociada. Los datos que se pueden consultar son: provincia, municipio, DPMT y referencia Pulse en el enlace para añadir la capa: [http://geoserver-int.corpne.es/IA\\_ES\\_DPMT/wms/](http://geoserver-int.corpne.es/IA_ES_DPMT/wms/) Datos cedidos por Magrama: [www.magrama.gob.es](http://www.magrama.gob.es)

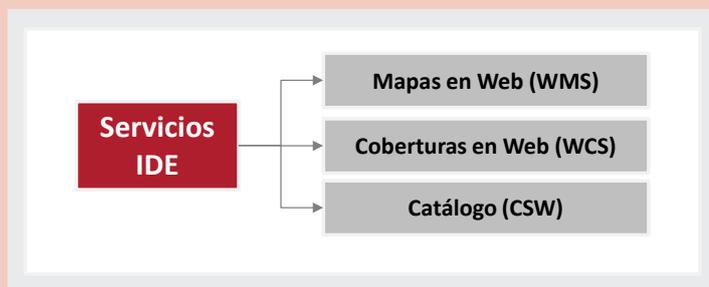
**Descripción:** El Servicio Web de Mapas denominado Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT), incluidos en el Visor del Dominio Público Marítimo Terrestre, incluye en una primera fase información cartográfica y alfanumérica de las playas, las zonas húmedas, los acantilados verticales y demás bienes que determina la ley. La normativa básica de aplicación es la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Debido a la sensibilidad y fragilidad de las costas obliga a adoptar medidas encaminadas a su conservación y protección. Por ello, es imprescindible finalizar el Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, ya que su ejecución permite conocer y delimitar los bienes que lo integran y poder, así, aplicar los instrumentos para su protección regulada por la Ley de Costas. El objetivo de este conjunto de datos es determinar el DPMT, garantizar su uso público, regular la utilización racional de los bienes y conseguir un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar. La cartografía incluida en este servicio contiene las zonas definidas como Deslinde DPMT y la correspondiente información alfanumérica asociada. Los datos que se pueden consultar son: provincia, municipio, DPMT y referencia Pulse en el enlace para añadir la capa: [http://geoserver-int.corpne.es/IA\\_ES\\_DPMT/wms/](http://geoserver-int.corpne.es/IA_ES_DPMT/wms/) Datos cedidos por Magrama: [www.magrama.gob.es](http://www.magrama.gob.es)

**Derechos:** otherRestrictions  
**Derechos:** otherRestrictions

Fuente: Geobase 4

- **SERVICIOS.** Son las funcionalidades accesibles que se ofrece al usuario para aplicar sobre los datos geográficos.

Figura 3: Imagen de esquema de servicios más importantes de una IDE.



- **ASPECTOS ORGANIZATIVOS.** Estándares y normas que hacen que los sistemas puedan interoperar, leyes, reglas y acuerdos entre los productores de datos geográficos, así como el personal humano y la estructura organizativa. Los organismos de estandarización más importantes son el OGC (Open Geospatial Consortium) y la ISO (Organización Internacional de Estandarización).

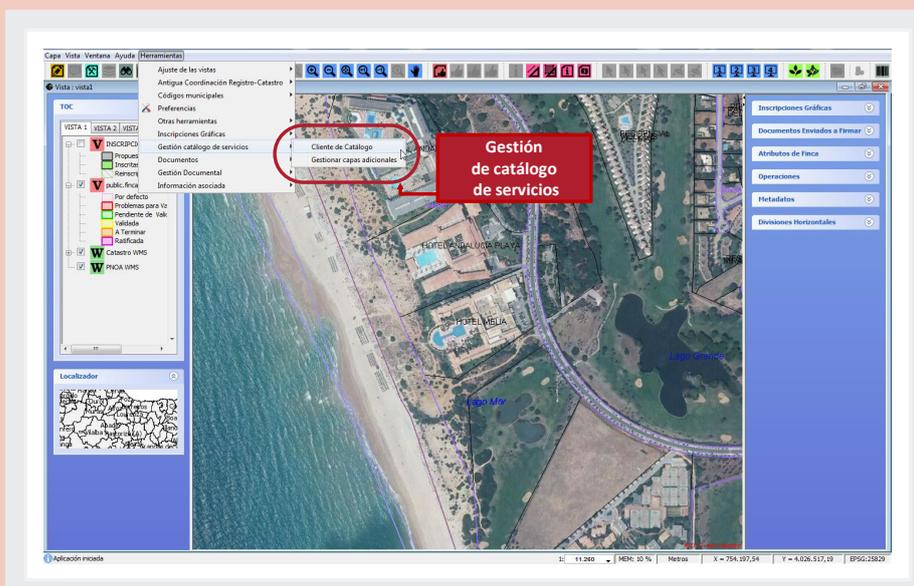
Los Estándares hacen posible la interoperabilidad necesaria para que los datos, servicios y recursos de una IDE puedan ser utilizados, combinados y compartidos.

### 3. El catálogo de servicios en Geobase 4

Debido a la naturaleza de Geobase 4 es posible visualizar información geográfica como por ejemplo, la línea de costas, vías pecuarias o Montes de Utilidad Pública.

Para la carga de las capas o servicios en Geobase 4 es necesario acceder al Catálogo de Servicios. Desde el menú herramientas, seleccionamos la opción de **Gestión de catálogo de servicios** (disponible tanto en la vista inicial como en el Escenario de inscripción).

Figura 4: Barra de Menú: herramientas. Acceso al cliente catálogo.



En este menú nos aparecerá un desplegable con dos opciones:

- **Cliente catálogo:** permite conectarse a los servicios del catálogo
- **Gestión de capas adicionales:** permite gestionar las capas conectadas

La conexión y gestión de estas capas permite su incorporación y visualización tanto en la ventana de visualización inicial como en el escenario de calificación y en diferentes vistas.

En primer lugar, nos conectaremos al catálogo para, posteriormente, configurar e incorporar las capas que podremos gestionar.

Veamos estas dos opciones en los siguientes apartados.

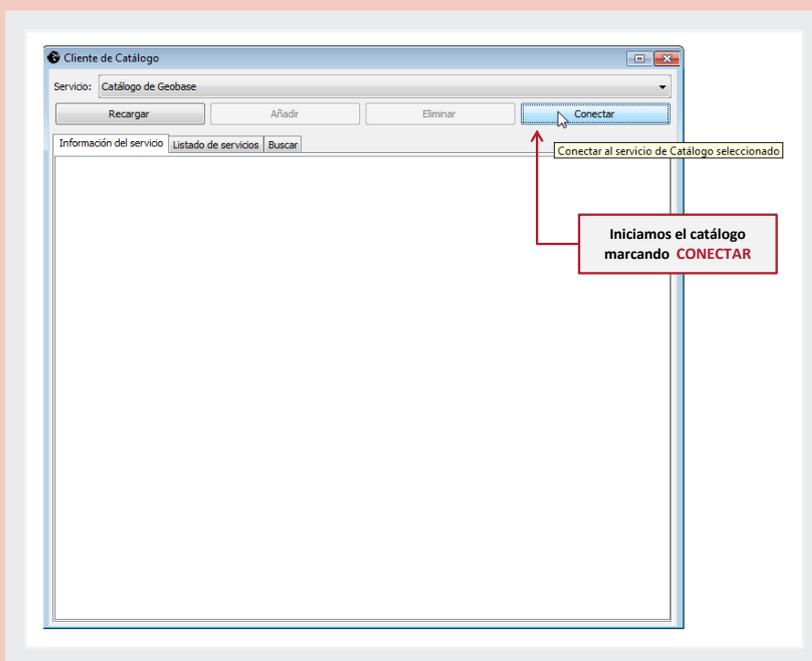
### 3.1 Cliente de Catálogo

Una vez que marcamos la opción de Cliente catálogo, se habilita una ventana emergente con un Servicio cargado por defecto: **Catálogo de Geobase**. Esta ventana está compuesta por tres pestañas:

- Información de servicio
- Listado de servicio
- Buscar

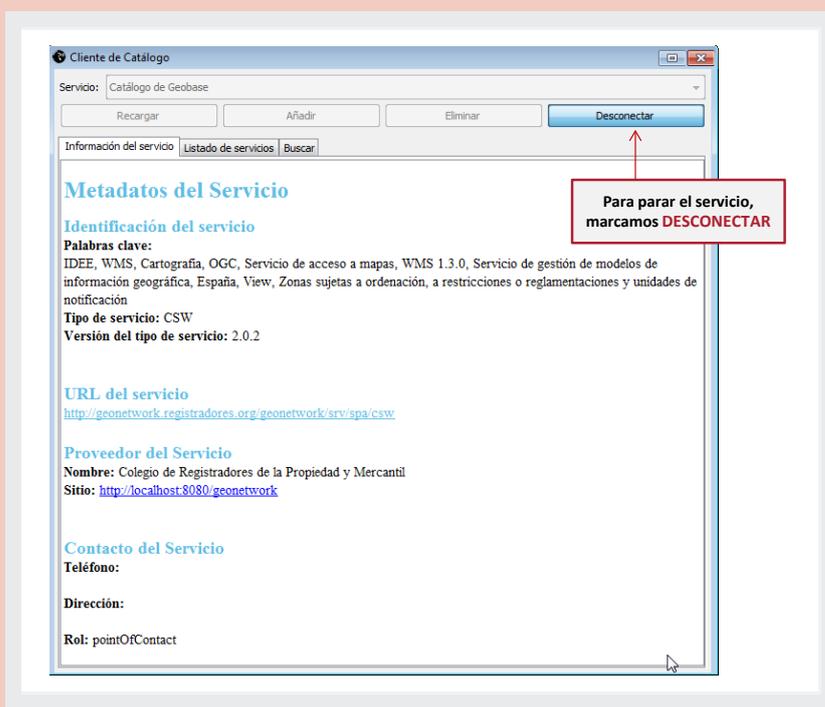
Para que cargue la información, marcaremos **Conectar**.

Figura 5: Ventana de cliente catálogo: Conectar.



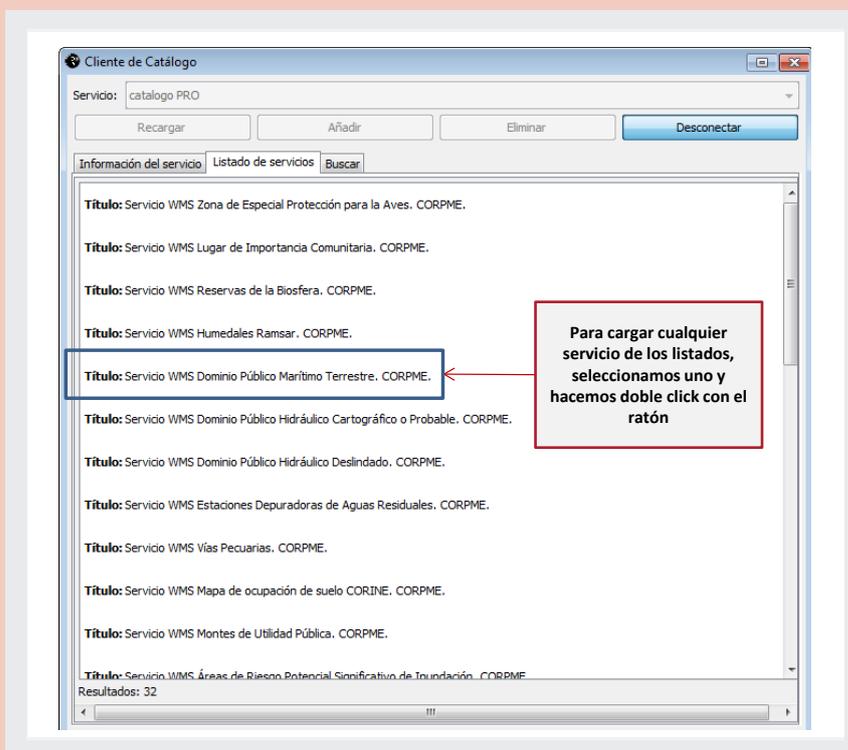
Verificamos que nos hemos conectado mediante la pestaña de **Información del Servicio**, donde refleja los Metadatos del Servicio con Información interna que dispone.

Figura 6: Cliente Catálogo: Información del Servicio.



A continuación marcamos la pestaña de **Listado de servicios** donde aparecen todos los servicios dispuestos en Geobase 4.

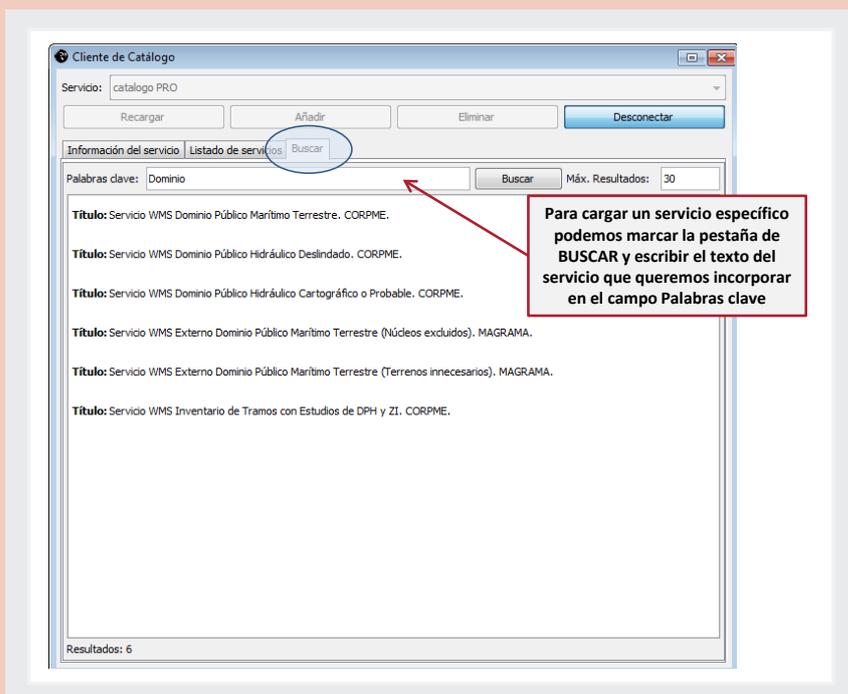
**Figura 7:** Cliente Catálogo: Listado de Servicios.



Este catálogo proporciona un listado de servicios inventariados que facilitan el acceso a la información cartográfica, indicando en la zona inferior de la ventana el número total de servicios listados.

Mediante la pestaña **Buscar**, podemos introducir una palabra clave que nos facilite la localización de la capa requerida.

**Figura 8:** Catálogo: Buscar.

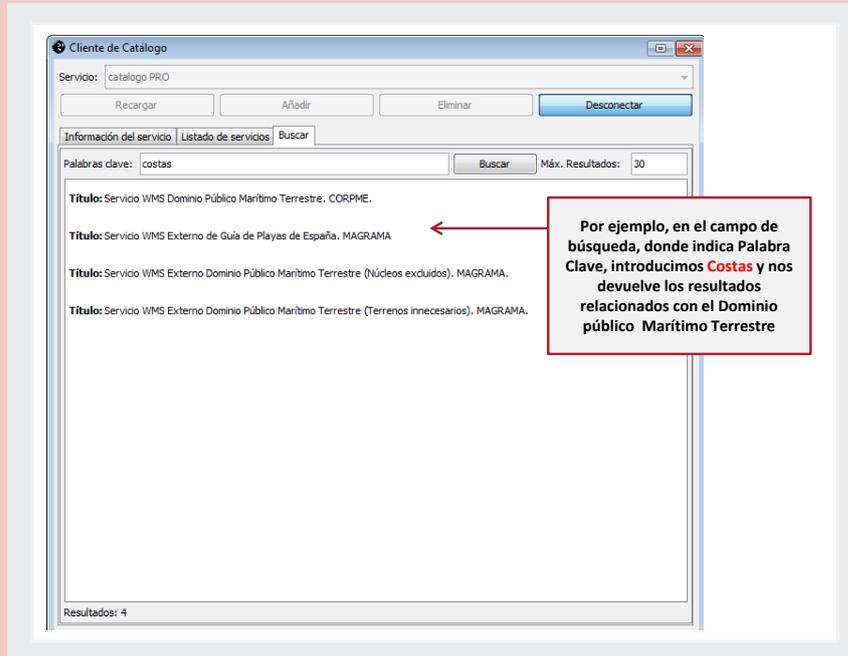


Una vez listado el servicio (en la pestaña **Buscar** o en la pestaña **Listado de servicios**), lo seleccionaremos. Veamos un ejemplo paso a paso.

## 3.1.1 Carga y configuración de servicios

Para cargar el servicio de Dominio Público Marítimo Terrestre, podemos ir a la **lista de servicios** o al apartado **Buscar**.

Figura 9: Cliente catálogo Buscar Servicio.



Sobre el Servicio que queremos cargar, hacemos doble clic.

Tras esto, se carga y habilita una ventana de **Información del Servicio** permitiendo conectar a los servicios de mapas web de los datos cedidos, en este caso, por el MAGRAMA.

Figura 10: Ventana de información de Servicio (ejemplo DPMT).



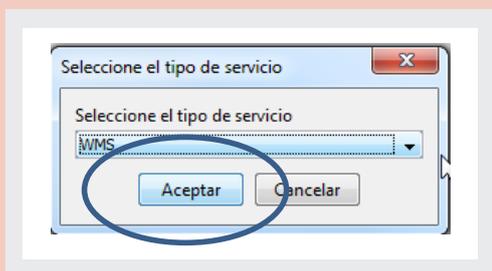
Esta ventana contiene mucha información, pero para poder conectarnos lo que precisamos es dirigirnos hacia la url<sup>1</sup> que será la dirección web que nos conecta al servicio. Encontramos la dirección dentro del apartado **Resumen**.

**Para este ejemplo la url del servicio del colegio de Registradores que conecta con la capa de Dominio público marítimo terrestre es:**  
[http://gsrv.registradores.org/IA\\_ES\\_CORPME/wms?](http://gsrv.registradores.org/IA_ES_CORPME/wms?)

<sup>1</sup> URL son las siglas en inglés de Uniform Resource Locator, que en español significa Localizador Uniforme de Recursos. Como tal, el URL es la dirección específica que se asigna a cada uno de los recursos disponibles en la red con la finalidad de que estos puedan ser localizados o identificados.

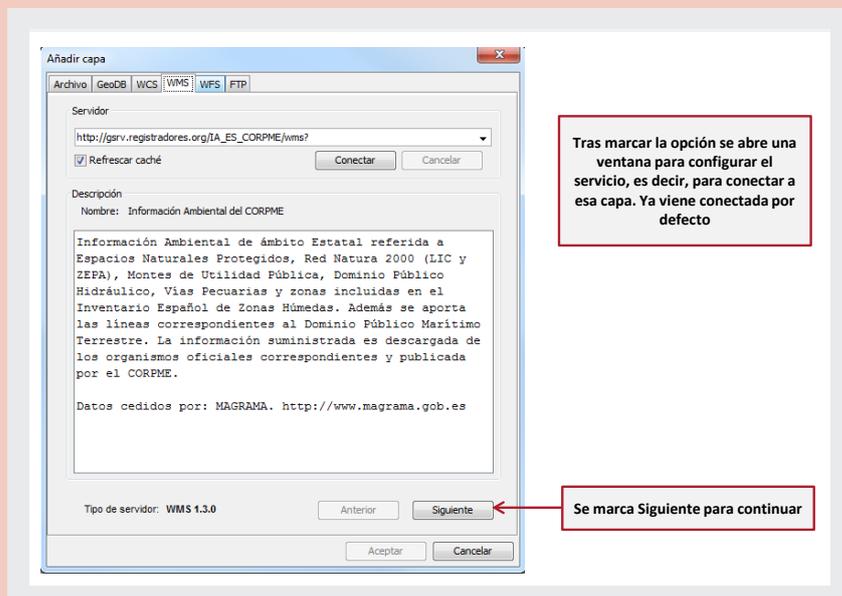
Tras seleccionar esta url, se abre una ventana, que por defecto nos marca WMS<sup>2</sup>. Continuamos marcando **Aceptar**.

**Figura 11:** Ventana de selección de tipo de servicio.



Tras seleccionar el servicio, Geobase 4 abre otra ventana emergente, para configurar el servicio donde conecta con el WMS, mostrando la dirección URL del servicio que queremos visualizar, por defecto se conecta automáticamente. Marcamos **Siguiente**.

**Figura 12:** Carga de capa WMS a Geobase 4.

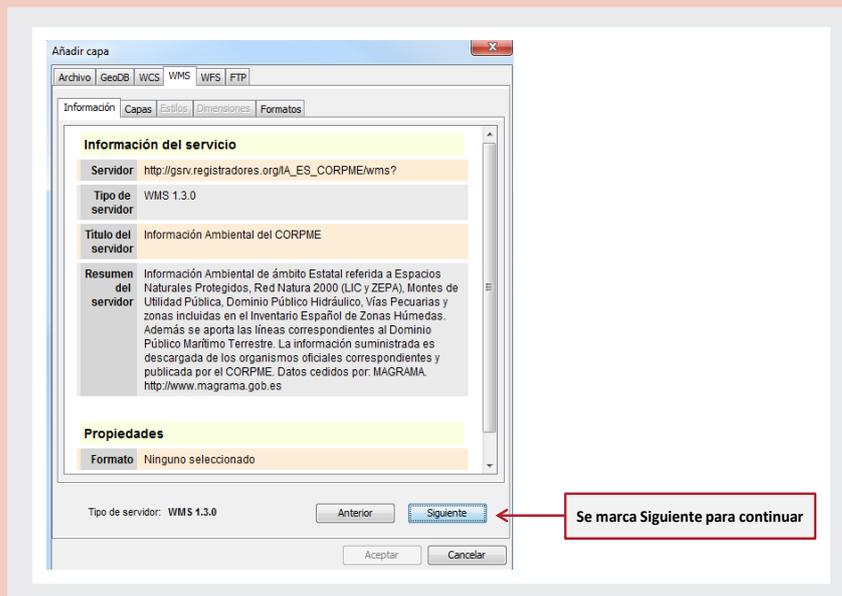


Tras marcar la opción se abre una ventana para configurar el servicio, es decir, para conectar a esa capa. Ya viene conectada por defecto

Se marca Siguiente para continuar

Tras ver que carga la página, al marcar Siguiente nos aparece la pestaña que ofrece información general del servidor WMS.

**Figura 13:** 4.a. Carga de capa de servicio a Geobase 4. Información.



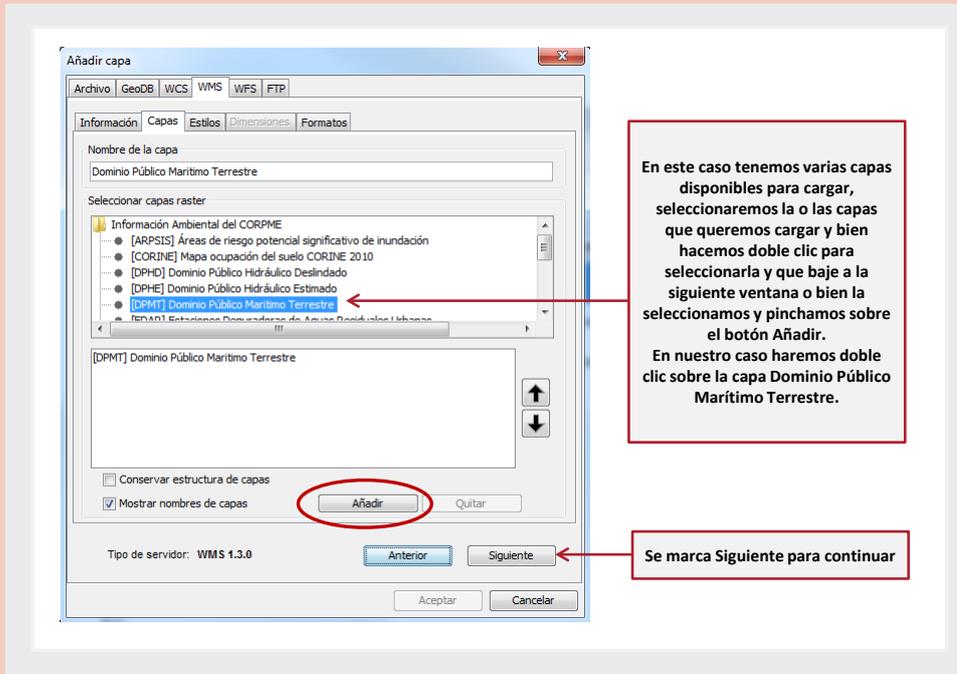
Se marca Siguiente para continuar

<sup>2</sup> WMS son las siglas de Web Map Service, Servicio de Mapas por la Red, un estándar de mapas generados de forma dinámica a partir de información geográfica.

Podemos notar los diversos datos (mejor dicho **Información** o **Metadatos**) que nos dicen cómo se llama el servidor y qué servicio ofrece. La siguiente pestaña es la de las **Capas**.

El servicio puede disponer de varias capas de información, Debemos hacer doble clic a la/s capa/s disponibles o seleccionarla/s y marcar **Añadir** para indicar que capas queremos cargar.

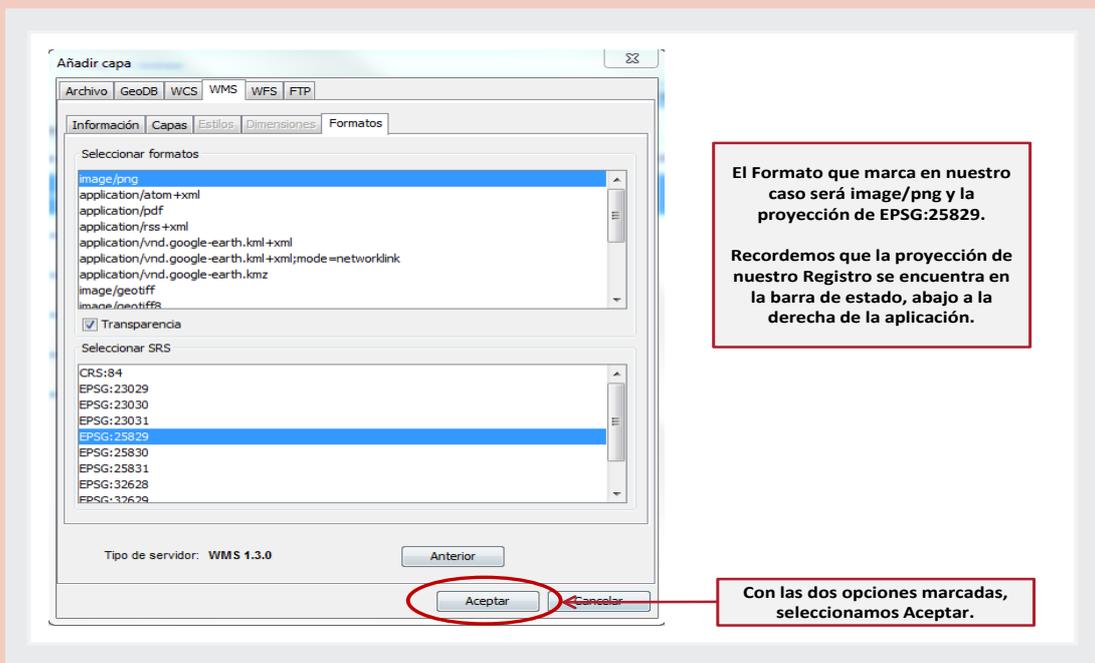
**Figura 14:** Paso 4b - Carga de capa de servicio a Geobase 4. Capas.



Marcamos **Siguiete**.

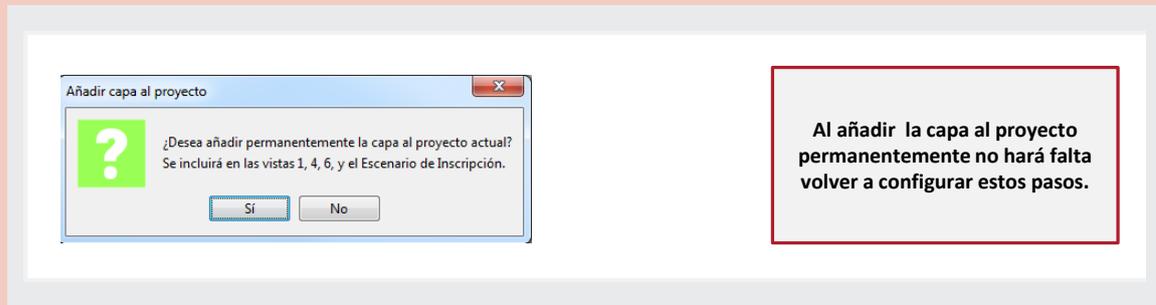
En la última pestaña hemos de incluir los **Formatos**. Por defecto ya selecciona el formato y la proyección para nuestro Registro.

**Figura 15:** Paso 4c - Carga de capa de servicio a Geobase 4. Formatos.



Finalmente podemos **Aceptar**. Se abre una ventana de información que nos facilita la carga de este servicio a otras vistas. Podemos incluir en la vista inicial de Geobase, pero también lo podemos incorporar en el Escenario de Inscripción.

**Figura 16:** Paso 5 - Añadir la capa al proyecto.



Al marcar **Sí**, esta capa se queda incorporada a Geobase 4 para las sucesivas veces que accedamos a la aplicación, de este modo **sólo es necesario configurar una vez estos pasos para cargar un servicio.**  
(Ver apartado 3.2.1 Configurar la visualización de capas y servicios)

En el caso de marcar **No**, únicamente se cargará el servicio para la sesión actual.

Para visualizar la capa cargada, cerramos la ventana del cliente catálogo y observamos la capa cargada a Geobase 4, tanto en la vista inicial como si, por ejemplo, accedemos al escenario de Inscripción.

**Figura 17:** Visualización de capa a Geobase 4. Ventana de visualización (o Vista 1).

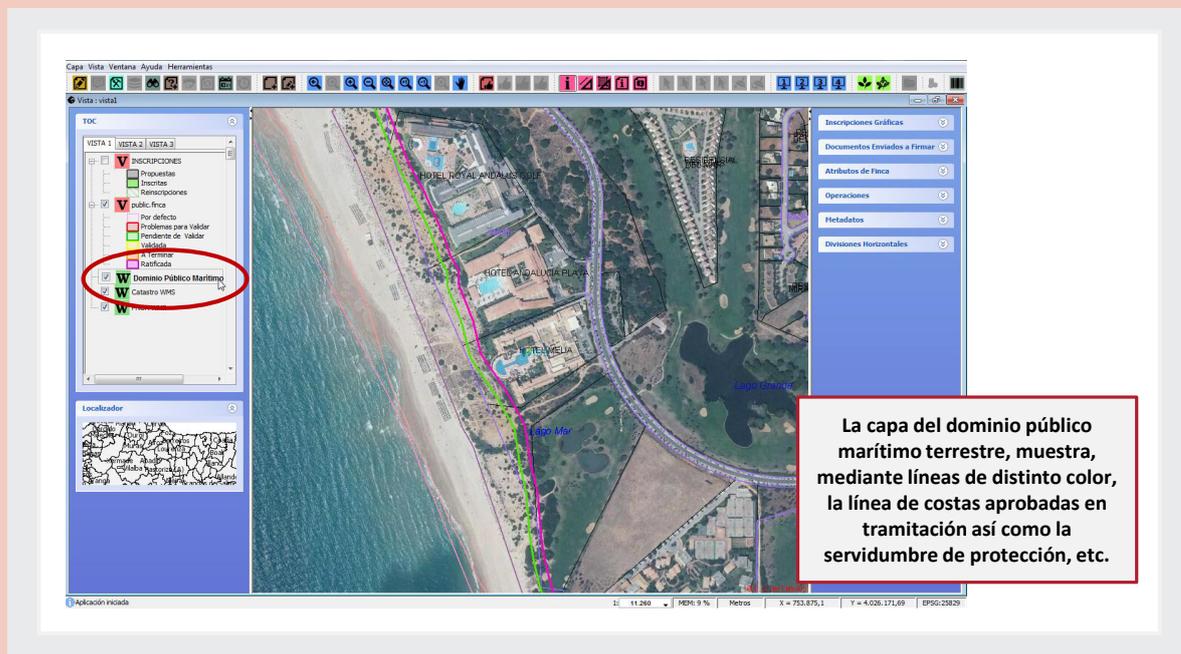
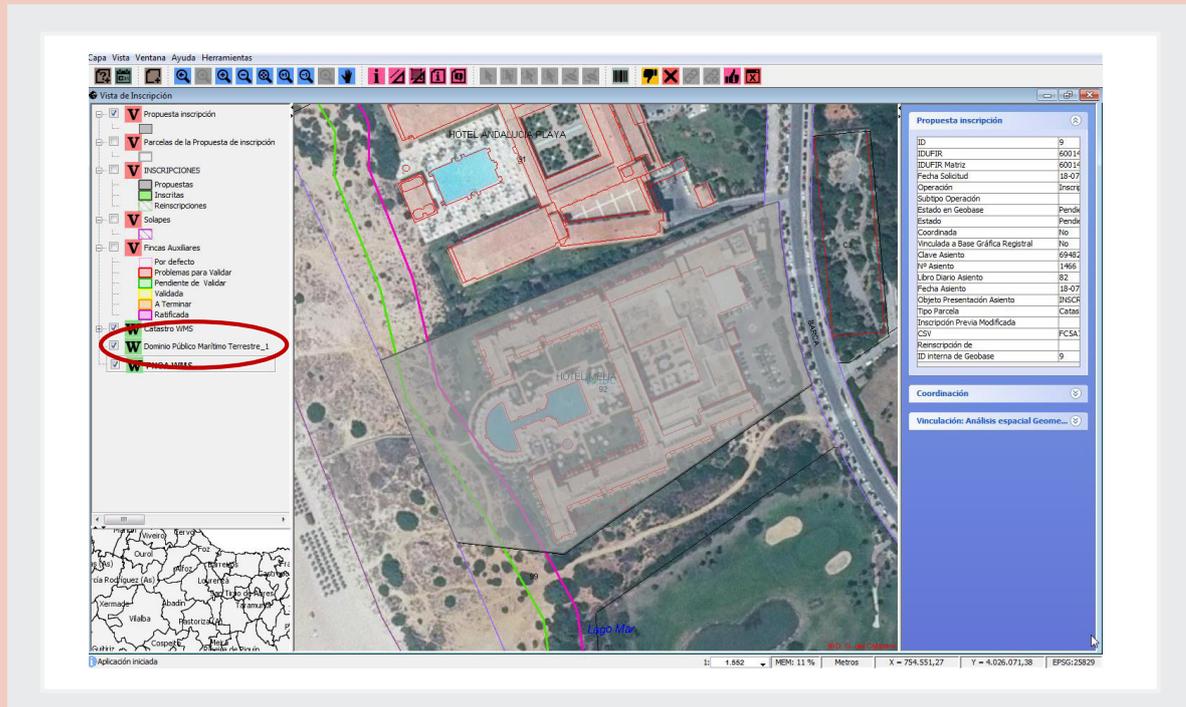


Figura 18: Visualización de capa a Geobase 4. Escenario de Inscripción.



En las capas en las que esté disponible la leyenda, para poder visualizarla, nos situamos sobre la capa cargada en la TOC y con el botón derecho del ratón marcamos Recargar y después desplegamos la leyenda.

Figura 19: Visualización de la leyenda.



Podemos seguir incluyendo servicios y capas volviendo a acceder al Cliente Catálogo y buscar otras capas, por ejemplo, de Dominio Público, disponibles desde Geobase 4. Para ello, volvemos a entrar en Cliente de Catálogo.

Veamos en el siguiente punto como **Gestionar** estas **capas** que hemos cargado.

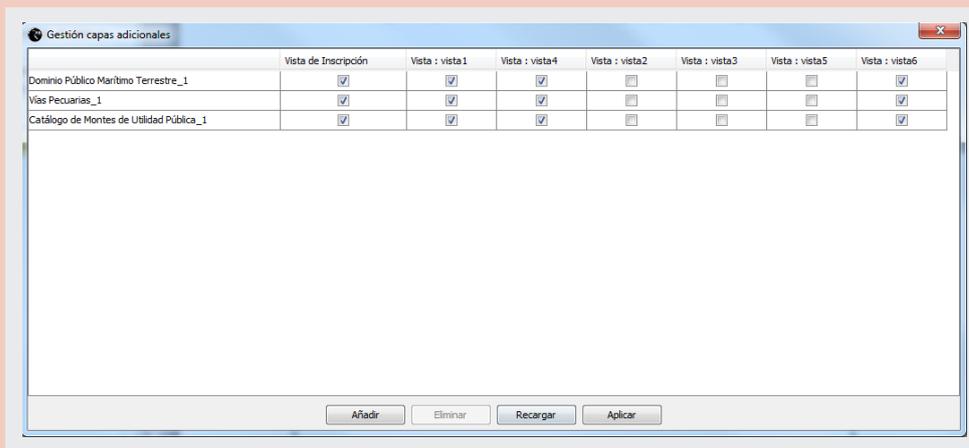
## 3.2 Gestión de capas adicionales

En el apartado se ha mostrado cómo incorporar capas con el **Cliente Catálogo**. Una vez cargadas capas o servicios hemos comentado que tenemos diversas opciones relacionadas con la herramienta denominada **Gestión de capas adicionales**.

Se compone de varios apartados:

- **Tabla de capas y vistas:** Donde lista a la izquierda las capas o servicios cargados y a la derecha las diferentes vistas o interfaces donde podemos visualizarlas.
- **Iconos:** Permite añadir nuevas capas, eliminar alguna que no interese, recargar la configuración o aplicar los cambios.

**Figura 20:** Ventana de Gestión de capas adicionales



### 3.2.1 Configurar las capas y servicios

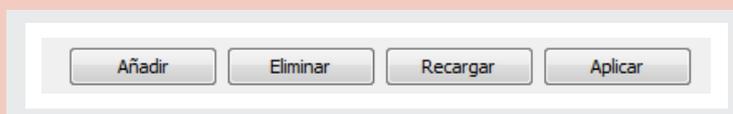
Recordemos del anterior punto que al cargar un nuevo servicio, aparece una ventana informando si se desea incorporar de manera definitiva al proyecto esa capa (paso 5 de la configuración del servicio).

Visualizaremos las capas cargadas en las vistas disponibles. Se cargarán, por tanto, en la Vista de inscripción, vista 1, Vista 4 y Vista 6.

- Vista inscripción, o escenario de inscripción
- Vista 1, es la ventana de visualización inicial de la interfaz de Geobase 4
- Vista 4, es la Información Asociada
- Vista 6, es la Consulta Ambiental

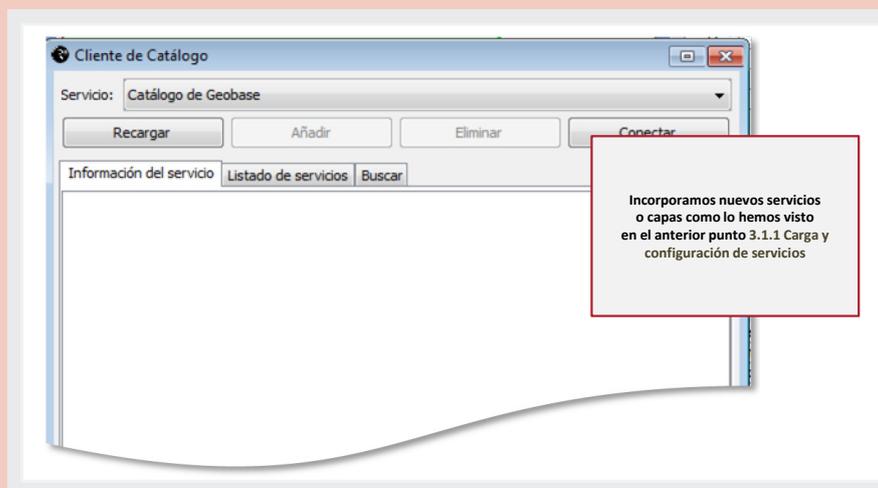
Si queremos incluir en alguna de las vistas disponibles en Geobase 4 estas capas, o quitarlas, marcaremos las casillas de verificación. Además hay unas opciones que dispone la Gestión de Capas adicionales para administrar las capas.

**Figura 21:** Opciones de la ventana de gestión de capas



- **Añadir**, mediante esta opción podremos acceder de nuevo a cargar un nuevo servicio, una nueva capa.

**Figura 22:** Cliente catálogo

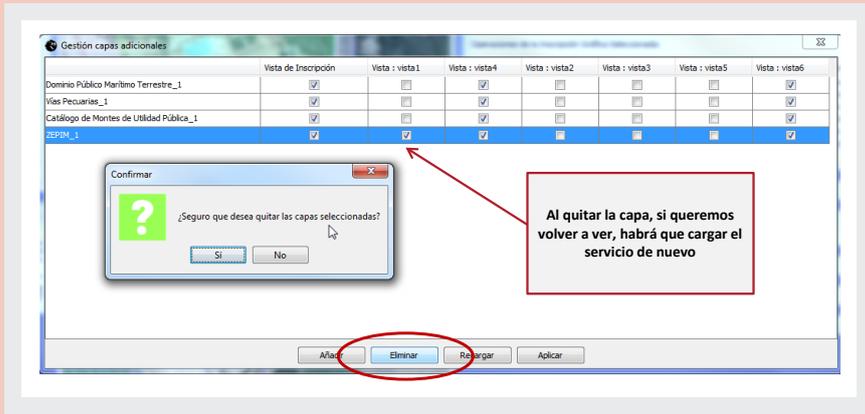


- **Eliminar**, mediante esta opción podemos quitar de manera permanente una capa o servicio (diferente de visualizarlo). Si quisiéramos volver a cargarlo habría que acceder de nuevo al cliente Catálogo.

Para eliminar una capa no necesaria, se selecciona y se marca **Eliminar** de las opciones. Geobase 4 emite una ventana de confirmación. Marcaremos Si, si queremos que se elimine por completo. Y finalmente, para que reconozca los cambios hemos de clicar en la opción de **Aplicar**.

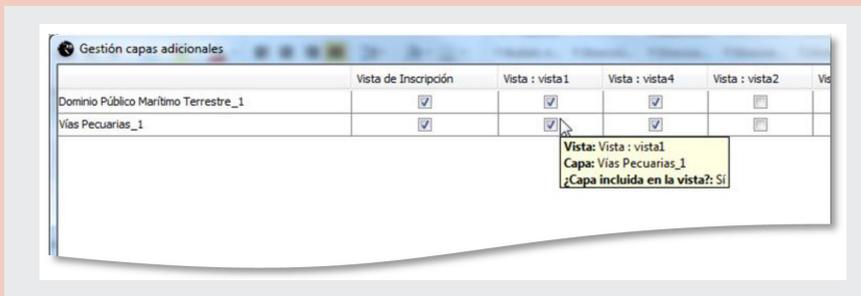
Por ejemplo, si hemos cargado una capa que no queremos que esté en Geobase 4 para nuestro Registro, se selecciona en la lista y marcamos **Eliminar**.

Figura 23: Opciones de la ventana de gestión de capas: Eliminar.



- **Recargar**, mediante esta opción recarga las capas y visualizaciones a como se encontraban antes de haber aplicado cambio alguno.
- **Aplicar**, mediante esta opción permite aplicar los cambios de carga de capas o de eliminación (las dos opciones previamente vistas)

Figura 24: Gestión de capas adicionales: checks de carga en vista 1 o vista inicial.



Tras **Aplicar** cambios, Geobase 4 lo notifica mediante una ventana de información.

Por ejemplo, si queremos únicamente visualizar las capas en el momento en el que vamos a calificar, quitamos el check de la vista 1 y marcamos **Aplicar**.

Figura 25: Opciones de la ventana de gestión de capas: Aplicar.

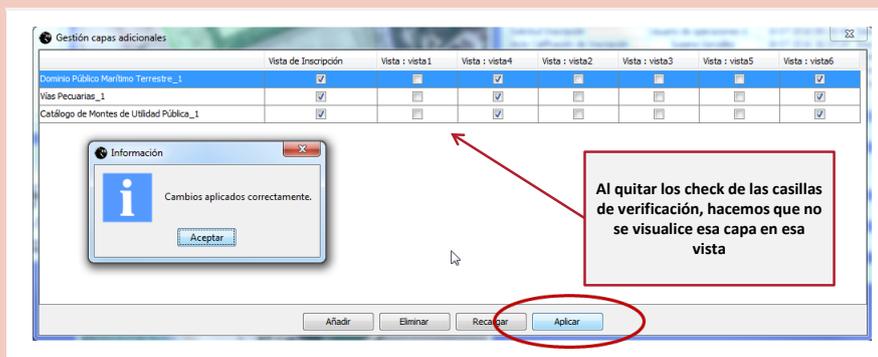


Figura 25: Visualización de capas





**Registradores**  
DE ESPAÑA