

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

ARTÍCULOS

- La inscripción de la representación gráfica de una finca matriz dividida horizontalmente y su coordinación gráfica con el catastro
- Operaciones unitarias en solicitudes de calificación gráfica

SUPUESTO PRÁCTICO

- Calificación gráfica registral: La georreferenciación alternativa de viales y la reformulación gráfica del art. 47.2 RTOH



ARTÍCULOS **3**

La inscripción de la
representación gráfica de
una finca matriz dividida
horizontalmente y su
coordinación gráfica con el
catastro **3**

Operaciones unitarias en
solicitudes de calificación
gráfica **13**

SUPUESTO
PRÁCTICO **32**

Calificación gráfica
registral:
La georreferenciación
alternativa de viales y la
reformulación gráfica del
art. 47.2 RTOH

LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE UNA FINCA MATRIZ DIVIDIDA HORIZONTALMENTE Y SU COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO

por **Pedro Fandos Pons**, Director del Servicio de Bases Gráficas Registrales, Medio Ambiente y Consumidores.

SUMARIO

1. Planteamiento del supuesto de hecho
2. Consideraciones previas
 - 2.1. Bienes inmuebles por naturaleza
 - 2.2. El suelo como soporte físico
 - 2.3. Finca y parcela
 - 2.4. La edificación como objeto de derecho inmobiliario
3. Planteamiento de la cuestión
4. La coordinación gráfica como acto individual de cada propietario o colectivo de la comunidad de propietarios
 - 4.1. Normativa legal
 - 4.2. Posiciones doctrinales
 - 4.2.1. La coordinación gráfica como acto colectivo de la comunidad de propietarios
 - 4.2.2. La coordinación gráfica como acto individual de cada propietario
 - 4.2.3. La coordinación gráfica como acto “uti singuli” de la propiedad horizontal
5. Técnica registral de la coordinación gráfica en los regímenes de horizontalidad

1. PLANTEAMIENTO DEL SUPUESTO DE HECHO

En los supuestos en los que se presenta en el Registro un título relativo a un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, se plantea la cuestión de si el titular registral del mismo puede instar la coordinación gráfica de la finca matriz con el catastro, o si este es un acto reservado o competencia de la Comunidad de propietarios del edificio, o puede configurarse como un acto “uti singuli”.

La pregunta, aunque aparentemente sencilla, plantea una serie de interrogantes de difícil solución, y respecto a las que no existe unanimidad en la práctica registral.

Presentándose un documento relativo a un elemento en propiedad horizontal, no resulta posible la inscripción de la base gráfica al no existir, con carácter general, bases gráficas diferenciadas de los distintos elementos (pisos o locales).

2.- CONSIDERACIONES PREVIAS

La evolución del concepto de bien inmueble ha ido delimitando una serie de conceptos dentro del mismo, como son, el de finca como objeto directo del derecho real, delimitado por la titularidad de una porción de terreno, como concepto de derecho civil puro, el de parcela, que atiende más a la idoneidad de su explotación económica, como objeto inicialmente del derecho fiscal, aunque posteriormente trasciende a otros aspectos y el de suelo, como protagonista fundamental de la legislación sobre ordenación del territorio, que atiende a la clasificación y calificación, como técnicas para definir el contenido del derecho de propiedad, para que pueda cumplir su función social.

2.1.- Bien inmueble por naturaleza

Todos estos conceptos se integran en un supra-concepto: el de bien inmueble, que no se describe en el Código Civil, que se limita a enumerarlos. La doctrina los clasifica en inmuebles por naturaleza, por destino y por analogía.

De estas tres categorías, la general es la primera, la del inmueble por naturaleza, que podemos definir como porción de terreno, que es lo que da unidad a las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo, árboles, plantas y frutos pendientes, unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble, todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él, sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto y las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento y las aguas vivas o estancadas (art. 334.1, 2, 3 y 8 del CC).

2.2.- El suelo como soporte físico

Ello nos conecta con la noción o concepto de suelo, al que el Código Civil alude en varios preceptos, atendiendo a su valor económico, que es esencial en el derecho urbanístico, aunque no se define unitariamente en la legislación, siendo como es un concepto jurídico, que se basa en su consideración de realidad física, o porción de superficie terrestre susceptible de propiedad y aprovechamiento individual, que integra, con una definición unívoca, el soporte físico de todas las realidades o infra-conceptos que pueden integrarse en el concepto general de inmueble por naturaleza, como una especie de predio integral¹, entre los que no tiene por qué existir identidad de razón, pues contemplan esa porción de realidad física, desde distintos puntos de vista.

2.3.- Finca y parcela

Con base en esta consideración, podemos hablar dentro del concepto unívoco de inmueble de:

1.- La finca por naturaleza, o propiamente dicha, es una porción de terreno cerrada por una línea poligonal, cuya propiedad corresponde a una persona o a varias en común. Dos aspectos son esenciales, que es una porción de terreno y que se delimita por la titularidad de un derecho. Es lo que se conoce como finca civil. Ambos aspectos son interdependientes, pues la porción de terreno se configura por la asignación de una titularidad jurídica, lo que resulta también del art. 26.1 a) del TRLS, cuando describe la finca como: «*unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo*». Por tanto, la finca civil no se limita a ser una unidad de suelo, sino que también puede serlo de un espacio volumétrico, edificado o edificable, situado sobre el vuelo o la rasante, a diferencia de la unidad de suelo, que solo se sitúa en la rasante y es susceptible de ser identificado en la realidad, mediante unas coordenadas de georreferenciación.

Dentro de ese concepto de finca civil, como subespecie de la misma, encontramos la finca registral, que es aquella finca civil, cuyo derecho sobre ella accede al Registro de la Propiedad, acceso que se manifiesta por la apertura de un folio registral, tras el cumplimiento de unos requisitos legales. Así el segundo inciso del art. 26.1 a) del TRLS dispone: «*Cuando, conforme a la legislación hipotecaria pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral*».

Por ello, no cabe confundir la finca civil con finca registral, pues las mismas pueden no llegar a coincidir, puesto que la primera es una realidad física y la segunda una realidad jurídica, pues:

- a. Si tiene una realidad material, puede ser una representación literal, gráfica y abstracta de la finca civil, pues su descripción y georreferenciación si está inscrita, determinan la presunción de que el derecho, incluyendo la descripción de la finca y la georreferenciación que la complementa, existe en la forma determinada por el Registro. Pero esa georreferenciación no constituye la realidad física en sí, sino una deformación de esa realidad. En este caso, la finca registral siempre presupondrá la finca civil.
- b. Si no tiene una realidad material, cuando se trate de entidades susceptibles de abrir folio registral, atendiendo a su valor patrimonial, aunque no tengan un reflejo directo en la realidad física, la finca registral no presupondrá la civil, pues se apoya en un sustrato netamente abstracto o jurídico, sin proyección sobre la realidad física perceptible por los sentidos. Como ejemplos podemos citar el derecho de aprovechamiento urbanístico.

Dicho de otro modo, toda finca civil puede configurarse como finca registral, cumpliendo los requisitos exigidos por la ley hipotecaria, pero no toda finca registral es una finca material, pues la misma puede tener una realidad abstracta o netamente jurídica.

Pero, dentro de este concepto de finca civil, hay que tener en cuenta que la organización del derecho de propiedad inmobiliaria se ha hecho cada vez más compleja, para posibilitar la configuración jurídica de derechos sobre fincas civiles configuradas sobre espacios volumétricos, sobre o bajo la rasante, como lo demuestra el hecho de la aparición de los diferentes supuestos de horizontalidad, cuya característica principal es la aparición de una serie de elementos privativos, susceptibles de aprovechamiento independiente, sean pisos, garajes o locales, o viviendas unifamiliares y otros elementos comunes necesarios para el adecuado uso y disfrute de los primeros. Ello determina la aparición de una organización compleja de los diferentes propietarios. Desde el punto de vista registral, supone la ruptura de la unidad del folio registral, que pasará a ser doble o triple, dependiendo de la complejidad del supuesto de horizontalidad. La realidad física del inmueble en su conjunto

1 Vázquez Asenjo, O. G: «Correspondencia registral de algunos conceptos básicos de la Directiva Inspire», Revista Aranzadi de Nuevas Tecnologías, nº 18, Navarra, 2008.

se diversifica en diferentes folios registrales, que parten de uno matriz, o pirámides de folios², integrando el elemento físico de la edificación dentro del objeto de derecho inmobiliario, que se va desmaterializando³, sin olvidar que su soporte físico es una porción de suelo, clasificado como urbano y calificado como residencial por la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2.- La parcela es también una porción de terreno. Pero, a diferencia de la finca que se delimita por su pertenencia a un titular o varios pro-indiviso, la parcela se delimita además respecto a un terreno, de igual naturaleza y uso, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal delimitadora del derecho de propiedad inmobiliaria afecto a una determinada función social, ya sea el adecuado uso del suelo o lo justa contribución territorial, pudiendo distinguir dos tipos de parcelas:

a. La parcela catastral, como unidad de contribución territorial, derivada de la capacidad económica del propietario, manifestada a través de la adquisición del derecho, o las mejoras introducidas en él y su adecuada delimitación cartográfica, que se define como la porción de suelo de la misma naturaleza y uso, sita en el mismo término municipal, delimitada por la titularidad de un derecho de propiedad con las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea el dueño, objeto de valoración económica, para determinar la justa contribución territorial y orientar la política agraria, entre otros fines (Art. 6 TRLCI).

Junto a ese concepto de parcela, aparece el de inmuebles especiales, cuando no tienen una materialización, conforme al art. 6.2 TRLCI. Por tanto, es consustancial al concepto de parcela catastral la idea de porción de terreno, es decir, una superficie terrestre plana y delimitada por una línea poligonal, pero la legislación catastral no se plantea la posibilidad de configurar como parcela a una edificación independizada del suelo⁴, sino que habla entonces de bienes inmuebles especiales a efectos catastrales, o contributivos.

La ampliación del concepto de parcela no nos puede hacer olvidar la diferenciación de los conceptos de finca civil, con su modalidad de finca registral, y parcela catastral, pues la unidad de atribución del conjunto de derechos inmobiliarios no es la parcela catastral, como concepto administrativo, regulado por el Derecho Administrativo, representada por su documento gráfico correspondiente, como especie de título de propiedad para el tráfico, como pretendía la Ley de Catastro de 1906, sino que es la finca civil, como concepto de Derecho Privado, que se rige por el Derecho Civil, cuya titularidad se asigna por acuerdo entre las partes, documentado en un título público, o por disposición de un Juez, tras el correspondiente proceso y frente a terceros, si quieren transmitir su derecho de modo seguro, mediante la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad, con una individualización segura del objeto de su derecho.

Pero, que finca y parcela sean realidades conceptuales diferentes, no nos debe hacer olvidar que son aspectos parciales de un concepto más amplio en el que se integran: el de inmueble, cuya realidad física es unívoca y ha de estar bien definida, de ahí la necesidad de que ambos conceptos se coordinen en la práctica.

b. La parcela agraria o urbanística, como unidad para obtener una explotación idónea del objeto del terreno, atendiendo al uso y naturaleza que se dé al terreno, así:

- La parcela agraria es aquella porción de suelo, como unidad territorial económicamente idónea, de superficie y características similares a las de las ya existentes, o como previsión de una planificación agraria a la que deben adaptarse las parcelas agrarias existentes, a través de procedimientos de reordenación de la propiedad.
- La parcela urbanística es la unidad o porción de terreno adecuada por su forma y características para su explotación idónea, definida por el Planeamiento, en función del criterio que se siga de la ordenación del territorio, que le va a atribuir edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente (art. 26.1 b) TRLS). Cuando a la parcela así formada, con una perfecta identificación literaria y gráfica, se le atribuye un derecho de propiedad, se convierte en una finca, y siendo supuestos de inscripción obligatoria, en una finca registral. Y cuando para obtener una valoración adecuada para determinar su justa contribución territorial, se remiten sus datos al Catastro, se convierte en parcela catastral. Pero, esa remisión debe ser simultánea a la asignación del derecho frente a todos, mediante la inscripción obligatoria en el Registro, lo que determina un aspecto esencial para el Catastro: la identidad del sujeto pasivo del impuesto, quien realiza el hecho imponible: el propietario.

2.4.- La edificación como objeto de derecho inmobiliario

La edificación tiene la consideración de inmueble por naturaleza (art. 334.1 del CC), que desde el punto de vista del Derecho Civil es un elemento descriptivo de la finca material. Pero, esa situación ha evolucionado hacia la consideración de la edificación como finca propiamente dicha, es decir, como objeto independiente de derecho, considerando la construcción como integrante de una realidad inmobiliaria distinta del suelo sobre el que se asienta⁵, apareciendo el régimen de la horizontalidad, que regula las relaciones entre los diversos propietarios integrados en esa realidad única, pero múltiple, desde el punto de vista jurídico, que se caracterizan por la coexistencia de tres elementos⁶:

2 Arnáiz Eguren, r.: Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad, Civitas Thompson Reuters, Madrid 2010, p. 78.

3 Arnáiz Eguren, r.: Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad, Civitas Thompson Reuters, Madrid 2010, p. 103 y ss.

4 Arnáiz Eguren, r.: Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad, Civitas Thompson Reuters, Madrid 2010, p. 92.

5 Arnáiz Eguren, r.: Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad, Civitas Thompson Reuters, Madrid 2010, p. 103.

6 Arnáiz Eguren, r.: Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad, Civitas Thompson Reuters, Madrid 2010, p. 269.

- 1.- Un régimen de propiedad exclusivo y excluyente sobre determinadas partes integrantes del inmueble, que se denominan elementos privativos, configurados como supuestos de dominio dividido, o de propiedad pro-diviso.
- 2.- Un régimen de cotitularidad o de comunidad indivisible sobre otras partes integrantes del mismo inmueble, denominados elementos comunes, que se ajustan a los principios básicos de la comunidad proindiviso, con determinados matices.
- 3.- Un régimen de inherencia que implica la atribución de la titularidad activa sobre los elementos comunes y la titularidad pasiva en las obligaciones de sostenimiento y conservación del total inmueble a quien ostente la titularidad dominical sobre los elementos privativos.

Con ello el régimen de horizontalidad se independiza, en cierto modo, del soporte físico sobre el que se asienta, pero no se separa absolutamente de él, puesto que el asentamiento de un régimen de horizontalidad requiere la ocupación de una porción de terreno o suelo, previamente clasificada y calificada por la legislación de ordenación territorial y urbanística, teniendo la consideración de elemento común, pero sin perder su consideración de elemento o soporte físico del régimen de horizontalidad.

Una muestra de ello es la distinta técnica que utilizan el Registro de la Propiedad y el Catastro para reflejar el régimen de horizontalidad.

- a. Mientras en el Registro de la Propiedad, para reflejar la configuración jurídica resultante de un régimen de horizontalidad, la existencia de la finca matriz se mantiene, acudiendo a la técnica de la pluralidad de folios registrales, como excepción al principio de unidad de folio registral, describiendo los elementos comunes en el folio general del régimen, que se relaciona con cada uno de los folios que se abren a las diversas comunidades inferiores a la general con sus propios elementos comunes, en su caso, y a los que se abren a los diferentes elementos privativos, susceptibles de propiedad individual, pero cuyo adecuado uso y disfrute requiere la inherencia de esos elementos comunes. Se acude al expediente de configurar el suelo como elemento común, pero ello se hace desde un punto de vista jurídico y no meramente físico.
- b. En el Catastro, la finca matriz desaparece, como realidad física y cualquiera de las referencias catastrales asignadas a cada uno de los elementos privativos nos lleva a la georreferenciación del solar en su conjunto, sobre el que se ubica la construcción. Ello es lógico, pues, desde el punto de vista fiscal, el soporte físico del suelo pierde interés, como unidad esencial del régimen y se toma en consideración los diferentes elementos comunes, que se asientan en él, para determinar la valoración económica justa del elemento privativo, respecto del cual su titular ha de contribuir.

3.- PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Vistas estas consideraciones previas, se plantea una cuestión: ¿es posible, en un régimen de horizontalidad, que cada propietario de los elementos privativos pueda instar la inscripción de la georreferenciación de la finca matriz y lograr la coordinación gráfica con el Catastro, o estamos ante uno de los llamados actos colectivos de la comunidad de propietarios, que requieren acuerdo de la Comunidad de Propietarios, o uti singuli, que requiere el consentimiento individualizado de cada propietario en título público.

La RDGRN de 24-4-2014, declaró, en su Fundamento de Derecho 2º: «Como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 19 de abril de 2007, el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo -es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente- y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentran: Por una parte, la atribución a cada piso o local de «una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo», de suerte que dicha cuota «servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad» (artículo 3, párrafo segundo, de la Ley sobre Propiedad Horizontal); y, por otro lado, la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre «las partes en copropiedad» o elementos comunes, «que solo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable» (artículo 396, párrafo segundo, del Código Civil)».

En su Fundamento de Derecho 3º declaró: «Para decidir si un acuerdo como el debatido en el presente recurso entra o no en ese ámbito de competencias de la junta como acto colectivo de la misma, cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011 y 25 de abril y 1 de julio de 2013), en materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta -cfr. artículo 19 de la Ley sobre Propiedad Horizontal-), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal. Cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado uti singuli por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta

(cfr. artículo 17, regla 8, de la Ley sobre Propiedad Horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales. Aceptada la citada doctrina por la que se distingue entre aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad, la cuestión se reduce a determinar si se trata de uno u otro supuesto. En el primer caso las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo imponen la acreditación de que el titular registral de los elementos afectados ha prestado su consentimiento en la forma determinada por la Ley, mientras que en el segundo es suficiente acreditar que se ha alcanzado el acuerdo colectivo exigido por la legislación reguladora de la propiedad horizontal».

Por tanto, la clave está en determinar el carácter de la inscripción de la georreferenciación y la coordinación gráfica con el Catastro, bien como acto individual de cada propietario, relativo al logro de la concordancia del Registro con la realidad física, o como acto colectivo de la Propiedad Horizontal, que requiere acuerdo de la Comunidad de Propietarios, con la mayoría general del art. 17 de la LPH, o si es un acto uti singuli de la propiedad horizontal, que requiere el consentimiento de cada propietario, en un solo título público de modificación de la propiedad horizontal.

No es la respuesta una cuestión fácil, pues se discute en la práctica registral. Para tratar de responderla, desde nuestra perspectiva, es preciso tener presente que la posibilidad de inscribir la referencia catastral como dato descriptivo, la georreferenciación de una finca y su coordinación gráfica con el Catastro son novedades introducidas en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, por lo que no está expresamente contemplada en la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, cuya última reforma, desde un punto de vista sustantivo, se opera por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Hay que tener presente también, para intentar responder a la cuestión, la doctrina de la RDGRN 17-11-2015, que enuncia los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y los sistematiza en tres grandes grupos:

- 1.- Los que solo persiguen inscribir una **rectificación de la superficie** contenida en la descripción literaria, pero **sin simultánea inscripción de la representación gráfica** de la finca, como en los casos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la LH, limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».
- 2.- Los que persiguen **inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10%** de la cabida inscrita, **con simultánea inscripción de la representación geográfica** de la finca, que se regulan:
 - a. Con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «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», sin tramitación previa ni intervención de colindantes y terceros si no están afectados, si bien, «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».
 - b. Con carácter especial en el art. 201.3, cuando dispone: «3. *Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita. En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes*».
- 3.- Los que persiguen inscribir **rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza** (superficie o linderos, incluso fijos), **y magnitud** (inferiores o superiores al 10% de la superficie inscrita) **y la inscripción de la representación geográfica** de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices —pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa—. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203.

Pero, según el art. 201.1 e) «No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente». Sin embargo, consideramos que la rectificación descriptiva, a la que se refiere este precepto no es la misma a la que se refiere el párrafo 7º del art. 9 b) de la LH, que permite rectificar de oficio esa superficie al registrador, cuando las diferencias superficiales entre la descripción de la finca y su representación gráfica

cuya inscripción se solicita, es inferior al 10 %. En ese caso, el legislador presume la concordancia, por coincidir la realidad física de la finca, cuya representación gráfica se pretende inscribir, para completar la descripción de la finca, con la descripción literaria inexacta que resulta del Registro.

Además, el artículo 201.1 e) se refiere a la exclusión de dicho expediente, pero nada dice del art. 199, por lo que podría coordinarse gráficamente y rectificar la descripción de la finca matriz, siempre que coincida su realidad física con la del Registro de la Propiedad.

Y, además, según la RDGRN 2-3-2017, la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación no afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre finca registral e inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca y con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

Distinta de esa coordinación gráfica es la posibilidad de inscribir la representación gráfica de ese elemento privativo en sí, pues conforme al último párrafo del art. 202 de la LH: *«Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro».* Según el apartado 8º de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, *«Podrá hacerse constar en el folio real de cada elemento de un régimen de propiedad horizontal, su respectiva representación gráfica tomada del Proyecto incorporado al Libro del Edificio. Para ello el registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento y con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo al que se refiere el apartado 3 de esta Resolución Circular y cuyo Código Seguro de Verificación se hará constar (CSV) se hará constar en el folio real».* Dado el carácter imperativo del art. 202 de la LH, entendemos que impone una obligación al registrador, pues lo que queda al arbitrio del principio de rogación es la posibilidad de instar o no la inscripción, pero una vez instada, la forma en la que aquella se practica se regula por la Ley y no por la voluntad del interesado.

Parece que, para poder cumplir esta exigencia del legislador, por aplicación de un elemental principio de tracto sucesivo registral gráfico y de especialidad, para inscribir la representación gráfica del elemento privativo, tomada del libro del edificio, es precisa la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca matriz.

Por tanto, con arreglo a la doctrina de la RDGRN de 17-11-2015 citada pueden distinguirse tres situaciones:

- a. Que la descripción del solar en el título coincida con la representación geográfica del solar sobre el que se ubica la finca matriz que se aporta.
- b. Que existan entre descripción literaria y la representación gráfica que se aporta pequeñas diferencias superficiales, inferiores al 10 % de la cabida inscrita, que permiten al Registrador rectificar de oficio la cabida inscrita para adaptarla a la de la representación gráfica (art. 9 b) párrafo 7º).
- c. Que exista una discordancia entre el Registro y la realidad física, por existir entre la descripción registral y la representación gráfica aportada diferencias superficiales superiores al 10 % de la cabida inscrita.

Ello nos lleva a la cuestión esencial a responder: ¿Es la inscripción de la georreferenciación y el estado de coordinación gráfica de una finca matriz de un régimen de horizontalidad, un acto colectivo de la comunidad de propietarios, que requiere acuerdo de esta, o puede solicitarse por el propietario del elemento privativo, que quiere hacer constar en la inscripción el estado de coordinación gráfica de la finca matriz con el catastro?

4.- LA COORDINACIÓN GRÁFICA COMO ACTO INDIVIDUAL DE CADA PROPIETARIO O COLECTIVO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIO

4.1.- Normativa legal

Para delimitar el supuesto de si la coordinación gráfica es un acto individual de cada propietario hemos de partir de la interpretación de dos preceptos:

1.- Conforme al art. 7 de la LPH: *«1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advierte la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador».*

2.- Conforme al art. 9 b) de la LH: *«b) 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. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199».*

4.2.- Posiciones doctrinales

En la doctrina se mantienen dos posiciones doctrinales: la que entiende que estamos ante un acto colectivo de la comunidad de propietarios, y los propietarios de los elementos privativos en situación de horizontalidad no puede coordinar gráficamente el solar sobre el que se ubica ese régimen de horizontalidad y los que entienden que si puede, por tratarse de una mera adecuación del Registro a la realidad jurídica extrarregistral, sin que implique ninguna modificación al título constitutivo, siempre que la rectificación superficial esté dentro del grado de tolerancia, que establece el art. 9, pues el legislador presume iuris tantum la concordancia en ese caso.

4.2.1. LA COORDINACIÓN GRÁFICA COMO ACTO COLECTIVO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

En la práctica registral es la que parece imponerse, con base en los siguientes argumentos:

1.- Cuando se trata de la inscripción de un elemento privativo en régimen de horizontalidad, no puede hablarse propiamente de coordinación gráfica, pues esta va referida al suelo de todo el régimen, que es elemento común, y en muchos casos, ese elemento privativo se encuentra sobre la rasante, por lo que carece de representación.

Es este un argumento contundente, pero lo cierto es que cuando se incorpora la referencia catastral del elemento privativo, esta nos lleva al suelo sobre el que se encuentra el régimen de horizontalidad al que pertenece el elemento privativo, por lo que hay dos recintos geográficos que comparar (art. 9) y aunque pertenezca a diversos propietarios los elementos comunes, el estado de coordinación gráfica es un aspecto descriptivo del elemento privativo, aunque referido a la finca matriz, que se mantiene en el Registro y desaparece en el Catastro, por lo que es preciso coordinar gráficamente cada referencia catastral con su matriz, que carece de ella.

2.- Por el tenor literal del art. 201.1 e) de la LH, que impide tramitar el expediente del art. 201.1 de la LH, para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal, para lo que será necesario rectificar del título original.

Es este otro argumento contundente, pero hay que matizar que el precepto impide que se tramite el expediente del art. 201.1 de la LH para rectificar la superficie, por existir una discordancia, pero nada dice del expediente del art. 199, o del procedimiento registral del art. 9 de la LH, a los que podría acudir para instar la georreferenciación del suelo de la finca matriz y lograr la coordinación gráfica con el Catastro.

3.- Porque, cuando nos encontramos ante un supuesto de horizontalidad, este debe regularse por su legislación específica, como es la Ley de Propiedad Horizontal, sin que la misma pueda modificarse por una ley adjetiva, como la Ley Hipotecaria, y el art. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal acoge en su ámbito de aplicación cuatro situaciones:

- a. La ordinaria, consistente en la existencia de un edificio en régimen de propiedad horizontal por diferentes pisos o locales, unos encima de los otros, en los cuales –salvo la planta baja– no hay contacto directo con el suelo, sino apoyo de unos elementos sobre otros.
- b. La propiedad horizontal tumbada, consistente en la existencia de diferentes elementos unos al lado de otros, con un contacto directo de cada elemento independiente sobre el suelo, que por imperativo del art. 396 del CC, es común, pero tiene asignado un uso exclusivo a cada elemento privativo. Fuera de la porción de solar que cada elemento ocupa puede existir o no otra porción de suelo cuyo uso sea común (una piscina rodeada por los elementos privativos).
- c. La de los complejos inmobiliarios, donde existen parcelas (no edificaciones) independientes unas de otras y “otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios” de carácter común, como dice el art. 24 LPH.
- d. Las sub-comunidades, que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

Esto sentado, es evidente que la solución que se debe dar a los casos citados no puede ser distinta, por cuanto sólo se permite georreferenciar cuando nos referimos a suelos.

En el caso a) el único suelo existente es el del edificio en su conjunto, por lo que ha de ser éste el único que se puede georreferenciar y los elementos privativos carecen, en realidad, de suelo propio. La georreferenciación del conjunto ha de hacerse por quien está legitimado para ello, esto es, las personas indicadas en el art. 5 de la LPH, a saber: el propietario único del inmueble, acuerdo de los propietarios o, en último término, laudo o resolución judicial, pues el inmueble ha de describirse con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, que exigía, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, la constancia de la superficie, en todo caso, conforme al art. 51.4 del RH, siendo el suelo elemento común, conforme al art. 396 del CC, por lo que cualquier variación de la descripción de los elementos comunes o privativos implica una modificación del título constitutivo, conforme al art. 5 último párrafo de la LPH. Sin embargo, tras la Ley 13/2015, debe venir determinado por la georreferenciación del suelo, calificada positivamente por el registrador, que ha de tener la virtualidad de rectificar la superficie, no como consecuencia de una modificación, sino de una inexactitud registral.

En el caso del acuerdo de los propietarios, habrá de adoptarse en la Junta, con los requisitos legales, bastando la mayoría ordinaria (art. 17.7 de la LPH).

A cada propietario individual, no le quedaría más opción que instar la convocatoria de una Junta al efecto o la inclusión en el orden del día de la pertinente petición, para su adopción en la Asamblea de Copropietarios.

En el caso c), a diferencia del anterior, hemos de diferenciar los complejos en los que la superficie es elemento común, o está dotada de cierta independencia, sin tener la consideración de elemento común.

Si nos encontramos con un carácter privativo del suelo de cada elemento, su propietario podrá instar la inscripción de su georreferenciación individual dentro del conjunto formado por el régimen de horizontalidad, modalizando los requisitos del procedimiento en cuanto a las notificaciones, al ser necesario practicarlas tanto a los propietarios de las parcelas colindantes, como a los representantes del conjunto inmobiliario (vid. art. 199.1 LH), por el doble carácter de representante de los copropietarios y colindantes (por razón de los viales con que pueda lindar la parcela).

Ahora bien, y en ambos casos, como la georreferenciación entraña una precisión de la superficie del suelo, si la modificación implica un cambio sustancial del título constitutivo (entre cuyas menciones está la de la extensión del conjunto y las de cada elemento privativo), sería preciso, además, contar con los requisitos necesarios para dicha modificación del título, en cuanto aprobación por la junta, convocatoria, cuórum, etc... Por aplicación analógica del art. 201.3.b LH, la modificación de superficie será sustancial cuando exceda del 10% de la inscrita y se acredite por certificación catastral descriptiva y gráfica.

Si el suelo es elemento común de todo el complejo, nos encontramos en el mismo supuesto de propiedad horizontal tumbada de la letra b), pero en una variedad más compleja, pues no está formado por una sola finca, sino por varias.

El caso b) ofrece una situación intermedia entre los casos a) –no hay suelo privativo- y c) –sí lo hay-. En ella hay una atribución privativa del uso del suelo ocupado por el elemento, pero no de su propiedad. No obstante, si no existe suelo de uso común, sino que todo él se agota en el uso privativo, puede aplicarse la misma solución que la propuesta en el caso c); por el contrario, si además del suelo de uso privativo hay también suelo de uso común, es aplicable al caso la solución del supuesto a).

En todo caso, la georreferenciación se referirá al suelo: ya sea el del conjunto (en el caso a) y b) o de la parcela privativa dentro de un recinto mayor del complejo (en el caso c).

En el caso d), la inscripción de la georreferenciación, si no coincide con lo dispuesto en el título constitutivo, requiere los requisitos de la modificación del título constitutivo y el acuerdo de la Junta para inscribir la georreferenciación de la sub-comunidad, dentro del régimen de horizontalidad.

Respecto del supuesto d) de las sub-comunidades, si las mismas se sitúan bajo el suelo o sobre el suelo, carecen de georreferenciación, pero puede georreferenciarse el suelo de la finca matriz, para situarlas sobre el territorio.

En conclusión, esta postura mayoritaria sujeta el régimen de la inscripción de la georreferenciación y de la coordinación gráfica al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal y no al de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, que es la que regula como novedad la inscripción de la georreferenciación, considerándola como un supuesto de acto colectivo de la comunidad de propietarios, que requiere acuerdo de la Junta, con la mayoría que determina el art. 17.7 de la LPH.

4.2.2. LA COORDINACIÓN GRÁFICA COMO ACTO INDIVIDUAL DE CADA PROPIETARIO

Es la postura minoritaria en la práctica registral, en la cual nos adscribimos, basándose en los siguientes argumentos:

1.- El **sistemático** pues, siendo la posibilidad de inscribir la georreferenciación y poder alcanzar la coordinación gráfica, una novedad impuesta por la Ley 13/2015, por ella ha de regirse, pues, aunque sea ley adjetiva, es ley especial, que regula la forma en que ha de practicarse una inscripción en el art. 9 y los medios para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral en el Título VI, por lo cual se trata de rectificar una inexactitud registral y no modificar el régimen jurídico de la horizontalidad, que es el que verdaderamente se rige por la Ley de Propiedad Horizontal, como ley especial.

2.- El **hermenéutico**, pues como dice el Expositivo II de la Exposición de Motivos de la 13/2015, «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». Y esta finalidad ha de presidir la interpretación de la Ley.

3.- El **lógico**, pues:

- a. Uno de los objetivos de la Ley 13/2015, cual es la coordinación entre Registro y Catastro, basada en el trasvase de información, quedaría frustrado, pues un buen número de fincas registrales no podrían coordinarse gráficamente con el Catastro, si esa coordinación se hace depender de la voluntad de la Comunidad de Propietarios, lo que supone una restricción al propietario de poder hacer constar la coordinación gráfica de la finca matriz en la inscripción de su elemento privativo, cuando no es un acto perjudicial para el régimen de horizontalidad, sino que es beneficioso, pues se mejora la descripción de la finca con la inscripción de la georreferenciación, que completa su descripción, y en muchos casos no se adoptará el acuerdo por no lograrse la mayoría suficiente, lo que no supondrá ningún perjuicio para el régimen de horizontalidad.
- b. Además, si conforme al art. 7 de la LPH, si el propietario de cada piso o local puede modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios del elemento privativo, con base en el principio jurídico por el cual «quien puede lo más, puede lo menos», no parece haber obstáculo en que pueda solicitar la inscripción de su finca con la georreferenciación de la finca matriz, como coordinada gráficamente con catastro para completar la descripción de su finca, sin modificar el régimen jurídico de la propiedad horizontal, al menos, cuando se presuma la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral; es decir, cuando las diferencias superficiales sean inferiores al 10 %, coincidan los elementos localizadores de la ubicación de la finca y el registrador no albergue dudas motivadas sobre

la identidad de la finca. Si las tiene, denegará la inscripción de la georreferenciación y la coordinación gráfica, pero podrá inscribir el derecho, en su caso, al no ser la georreferenciación circunstancia necesaria del asiento.

- c. Cuando el titular del elemento privativo incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica, de incorporación obligatoria, conforme al art. 3 del TRLCI, cuando el título contenga un acto o negocio jurídico susceptible de inscribirse en el Registro de la Propiedad, esa referencia catastral no lleva a la georreferenciación del piso, ya que la misma no es posible, porque el mismo se encuentra sobre la rasante del suelo y no es susceptible de georreferenciación, sino que llevan a la georreferenciación del solar sobre el que se ubica la finca matriz y el registrador debe proceder a calificar el estado de coordinación, salvo que se excluya expresamente, conforme al art. 425 del RH.

4.- El **gramatical**, pues la inscripción de la georreferenciación completa la descripción de la finca, conforme al artículo 9; y conforme al apartado b) párrafo 3º del mismo: «*Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa*». Por tanto, corresponde al propietario aportar la representación gráfica, preferentemente catastral y subsidiariamente alternativa, para poder solicitar la inscripción de la representación gráfica y la referencia catastral aportada lleva al recinto de la matriz.

Esa representación gráfica se califica por el registrador (art. 9 b) párrafo 5º: «*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*». La calificación se hará como determinan los párrafos siguientes del art. 9 b).

En caso de discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, el artículo 199.1 párrafo 2º, inciso final de la LH dispone: «*No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal*». Por tanto, si el propietario del elemento privativo insta la subsanación de la discordancia, no se requiere notificación a los colindantes que sean pisos, locales, u otros elementos de la finca dividida en régimen de propiedad horizontal, sino que la notificación se entenderá referida a los colindantes de la finca matriz cuya georreferenciación se solicita inscribir, para lograr su coordinación gráfica. Y ello con el mismo límite para el registrador de no albergar dudas en la identidad de la finca.

En ese sentido podemos entender también la doctrina de la RDGRN 2-3-2017, cuando declara que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación no afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre finca registral e inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

Por tanto, en los supuestos de coincidencia entre descripción literaria del solar del edificio y la de la representación gráfica georreferenciada del solar aportada, en el caso de existir diferencias superficiales, inferiores o superiores al 10 % de la cabida inscrita, cualquier propietario podría solicitar su inscripción, bien mediante el procedimiento registral ordinario, en los dos primeros casos, o a través del expediente del art. 199 de la LH, en caso de discordancia, ya que la certificación catastral que aporta, incorpora la representación gráfica de la parcela correspondiente con la finca en la que se ubica el régimen de horizontalidad y no la representación gráfica georreferenciada de su elemento privativo, elemento respecto del cual se puede conseguir la coordinación gráfica con el Catastro, no por sí mismo, sino mediante el recinto correspondiente con el suelo en que se ubica el régimen de horizontalidad, pues todo propietario tiene derecho a poder hacer constar que su finca está coordinada gráficamente con el Catastro, para mejorar la descripción de su elemento privativo, pues permite:

1. Declarar la correspondencia de la referencia catastral e inscribirla, ex art. 45 TRLCI.
2. Completar la descripción de la finca con la representación gráfica de la finca matriz, a la que lleva la referencia catastral de la parcela correspondiente.
3. Inscribir el estado de coordinación gráfica correspondiente.
4. Extender el principio de legitimación registral a la delimitación geográfica, que no jurídica, que se derive de la representación gráfica inscrita.
5. Mantener invariable la situación física de la finca coordinada frente a posibles alteraciones catastrales posteriores, derivadas de la aplicación de su normativa específica, que no provocarán efecto jurídico ninguno, sino el hecho de la necesidad de un nuevo procedimiento de coordinación, a instancia del propietario.

4.2.3.- LA COORDINACIÓN GRÁFICA COMO ACTO «UTI SINGULI» DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Como dijo la RDGRN de 1 de julio de 2013: «*Es cierto que según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001; 4 de marzo de 2004, y 5 de julio de 2005, entre otras), en materia de propiedad horizontal que debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, los cuales no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la junta como órgano y aquellos otros actos que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio de pisos o elementos privativos requieren el consentimiento individualizado o «uti singuli» de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar en documento público (mediante una adecuada interpretación de los artículos 3, 8 y 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal). Pero esta distinción entre actos colectivos y actos*

individualizados sólo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal cuando se trata de supuestos como el presente; mientras que cuando se trata de actos individualizados se exige el consentimiento individual de los propietarios respectivos en aquello en que les afecte singularmente. Fuera de la especialidad del principio de consentimiento en relación con la forma de prestarlo en los actos colectivos, deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, con su lógico complemento del principio de oponibilidad del artículo 13 y el de cierre registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, cuando, como ocurre en el presente supuesto, con posterioridad al acto colectivo o individualizado, han surgido nuevos propietarios titulares registrales que se han anticipado en cuanto a su acceso al Registro a aquellos actos que pretenden acceder con posterioridad al mismo». Esta doctrina resulta igualmente aplicable al supuesto de hecho de este expediente con la salvedad de que la referencia a los artículos de la Ley de Propiedad Horizontal debe entenderse hecha a los vigentes en el momento de tomarse los acuerdos cuya inscripción se pretende».

Cuando se solicita la inscripción de una georreferenciación de la finca matriz, para su coordinación gráfica con el Catastro, si hay diferencias superficiales, la rectificación de la superficie, como elemento común, puede defenderse que es un acto de modificación del título constitutivo, que requiere consentimiento de la Comunidad de Propietarios, con las mayorías del art. 17.7 de la LPH, pero, no parece que podamos configurarlo como acto “uti singuli”, que exige el consentimiento individualizado de cada propietario en título público, pues no afecta a su derecho de dominio, ni se altera su cuota sobre los elementos comunes.

5.-TÉCNICA REGISTRAL DE LA COORDINACIÓN GRÁFICA EN LOS RÉGIMENES DE HORIZONTALIDAD

La técnica registral para la inscripción de la representación gráfica de la finca matriz, calificada positivamente, respetará la técnica del doble folio registral, que estableció la RDGRN de 2-4-1980.

La inscripción de la misma se practicará en el folio registral abierto a la finca matriz, solo en cuanto a la misma, haciendo constar la nueva descripción, en su caso, con referencia a la certificación catastral descriptiva y gráfica o a la representación gráfica alternativa que la completan, a las que se identificará debidamente, expresando el número del Código Seguro de Verificación que identifica el archivo GML firmado por el registrador con las coordenadas aportadas, el código único de la finca y el asiento de presentación del título, expresando que el mismo solo puede visualizarse en el geoportal del Colegio de Registradores y se hará constar, en su caso, que la finca matriz queda coordinada gráficamente con el Catastro en la fecha determinada por el asiento.

En la inscripción del elemento privativo se hará constar por nota al margen de la inscripción la representación gráfica de la finca matriz, indicando el CSV del GML firmado electrónicamente por el registrador, haciendo constar en la inscripción que el elemento privativo forma parte de la división horizontal de la finca matriz, identificada con su código registral único y que la referencia catastral se ha declarado correspondiente y el recinto de la finca matriz se ha coordinado gráficamente con el Catastro en la fecha determinada por la nota marginal.

A medida que se vayan coordinando los demás elementos privativos, a medida que se soliciten asientos relativos a los mismos, se hará constar la misma nota marginal en la que constará el CSV del GML, con la fecha en que fue firmado por el registrador, siendo única la inscripción de la georreferenciación, pero múltiple la del estado de coordinación gráfica con relación a cada elemento privativo, pues está referido al momento en que se practica el asiento de presentación del título respectivo.

OPERACIONES UNITARIAS EN SOLICITUDES DE CALIFICACIÓN GRÁFICA

por el Servicio de Bases Gráficas del Colegio de Registradores de España

SUMARIO

1. Operaciones unitarias en solicitudes de calificación gráfica
 - 1.1. Introducción al concepto de representación gráfica georreferenciada de fincas registrales
 - 1.2. Revisión de las interfaces básicas relativas a Bases Gráficas en Experiencia y Geobase
 - 1.3. Ejemplo práctico de Inscripción de Base Gráfica
 - 1.3.1. Envío de solicitudes desde Experiencia
 - 1.3.2. Localización de la inscripción en el buzón de Geobase 4
 - 1.3.3. Vinculación de la inscripción a una base gráfica en Geobase 4
 - 1.3.4. Abrir escenario de inscripción en Geobase 4
 - 1.3.5. Análisis de coherencia en Geobase 4
 - 1.3.6. Notificación a colindantes
 - 1.3.7. Calificación de la inscripción en Geobase 4
 - 1.3.8. Firma del documento en Experiencia
 - 1.3.9. Revisar en Geobase 4 como ha quedado inscrita

1. OPERACIONES UNITARIAS EN SOLICITUDES DE CALIFICACIÓN GRÁFICA

En este artículo vamos a repasar el proceso básico de calificación e inscripción de Bases Gráficas en operaciones unitarias, es decir, referidas a una sola finca registral, utilizando las aplicaciones Experiencia y Geobase 4.

1.1. Introducción al concepto de representación gráfica georreferenciada de fincas registrales

La Ley 13/2015 de 24 de junio prevé que el folio real deberá incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literal siempre que se inmatricule una finca en el Registro de la Propiedad o cuando se inscriban operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determine una reordenación de los terrenos.

También prevé que, de manera potestativa, la representación gráfica de las fincas se incorpore al folio real al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible o como operación específica.

Con carácter general, la representación gráfica a inscribir en el Registro de la Propiedad será la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica (art. 199.1 L.H.) o una representación gráfica alternativa (art. 199.2 L.H.), en los supuestos legalmente previstos.

Figura 1: Resumen esquemático Ley 13/2015

Ley 13/2015 de 24 de junio

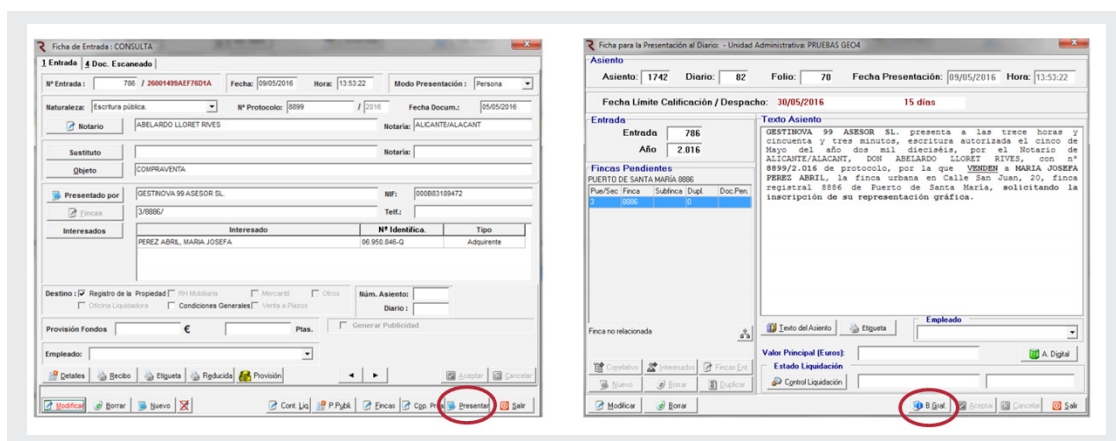
- Folio real incorporará la representación gráfica georreferenciada de la finca
- Inscripciones Potestativas y Obligatorias
- Información a inscribir: CCDG o RGA

1.2. Revisión de las interfaces básicas relativas a Bases Gráficas en Exporior y Geobase.

Si nos llega al registro un documento que incluya la inscripción de la base gráfica, procederemos a dar entrada al documento de la forma habitual. Realizaremos la presentación del documento. Desde esta misma pantalla de la presentación podremos cumplimentar ya la información relativa a la base gráfica de cada finca (pende), o bien, hacerlo más tarde desde la calificación.

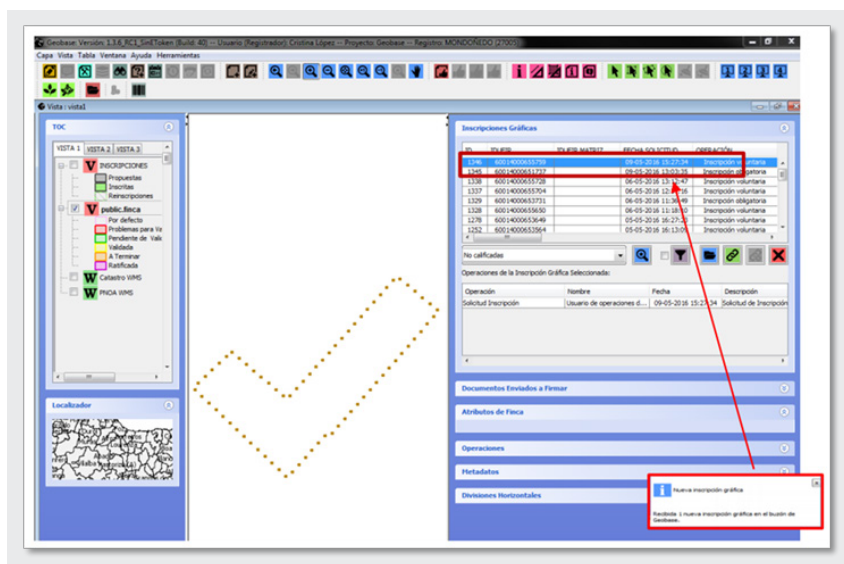
Si decidimos hacerlo desde esta pantalla, una vez terminada la presentación, pulsaremos en el botón de “B.Graf.” para introducir la información de la solicitud de la inscripción de la base gráfica.

Figura 2: Herramientas en Exporior desde donde se puede iniciar el proceso de solicitud de BBGG



Una vez realizado el envío de solicitud de Calificación de Base Gráfica desde Exporior, continuaremos el proceso en Geobase 4, cuya interfaz es la que se muestra a continuación:

Figura 3: Interfaz de Geobase 4. Panel de solicitudes de Inscripción de BBGG



1.3. Ejemplo práctico de Inscripción de Base Gráfica

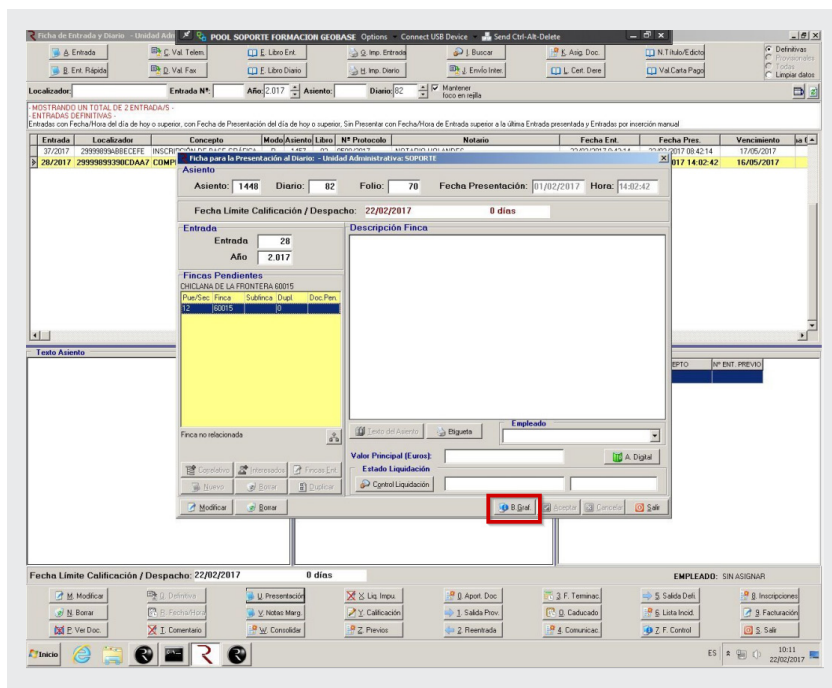
A continuación veremos, con un ejemplo práctico, todas las funcionalidades y herramientas de Geobase, los flujos de información entre aplicaciones y los procesos específicos relativos a la inscripción de Bases Gráficas. El ejemplo que vamos a ver es la solicitud de inscripción de Base Gráfica sobre un título de compra venta de una finca ya existente en el Registro. Es decir es un caso de inscripción de base gráfica potestativo.

1.3.1. Envío de solicitudes desde Exterior

La documentación llega al Registro y le damos entrada en Exterior. Creamos el asiento y desde ahí tenemos dos caminos para realizar la solicitud:

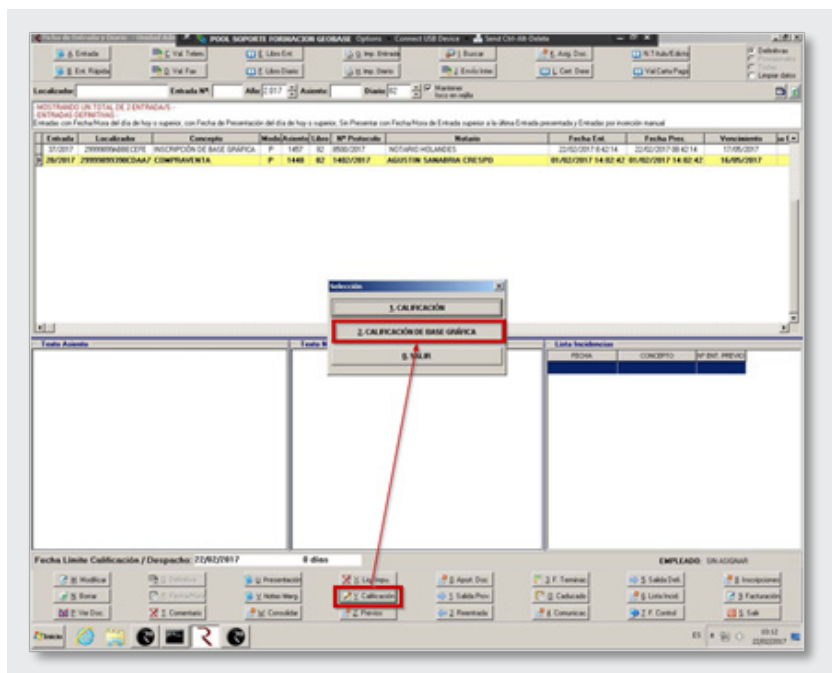
Desde la presentación de las fincas, en la herramienta: “B.Graf.”

Figura 4: Ventana de Ficha de presentación y Diario



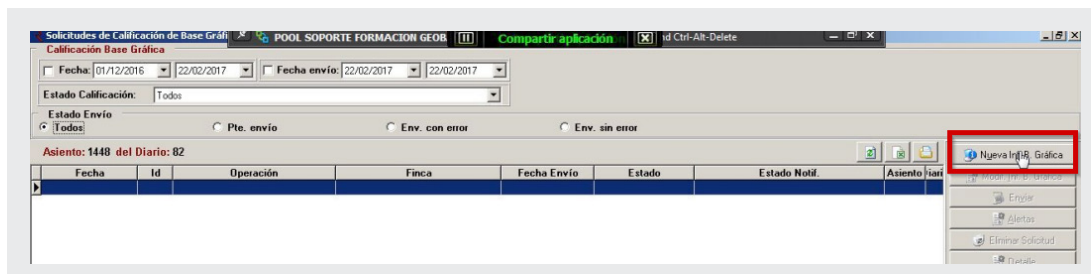
O directamente desde el Asiento, herramienta: “Y. Calificación”- “2. Calificación Base Gráfica”:

Figura 5: Ventana de Ficha de presentación y Diario



Una vez entramos en la ventana de solicitudes de Calificación de base gráfica, utilizamos la herramienta del panel derecho: “Nueva Inf. B. Gráfica”:

Figura 6: Ventana de solicitudes de calificación de Base Gráfica



Y se abre la ficha de solicitud de base gráfica, donde rellenaremos todos los datos necesarios para realizar la solicitud de calificación de base gráfica.

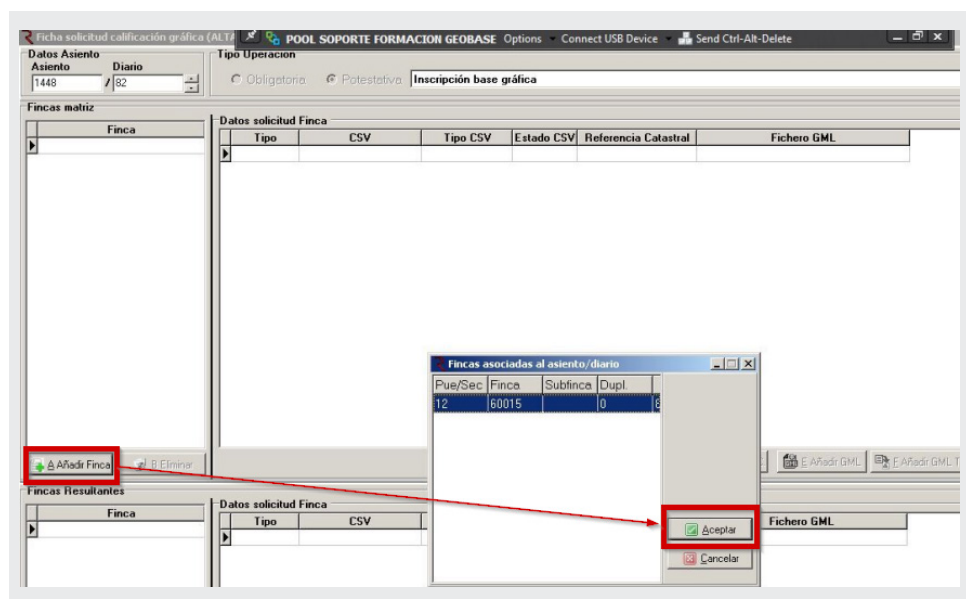
Primero elegimos el tipo de operación. En este caso “Inscripción de Base gráfica” que Experior lo detecta como un supuesto “potestativo” directamente:

Figura 7: Ficha de solicitud calificación gráfica. Tipo de Operación



A continuación añadimos las fincas que participan en la solicitud de las presentadas en la entrada del documento. En este caso sólo tenemos que añadir una finca matriz. Por eso elegimos en la parte superior izquierda de la ventana, en el apartado “finca matriz” la herramienta: “Añadir finca”. Seleccionamos la finca requerida y aceptamos.

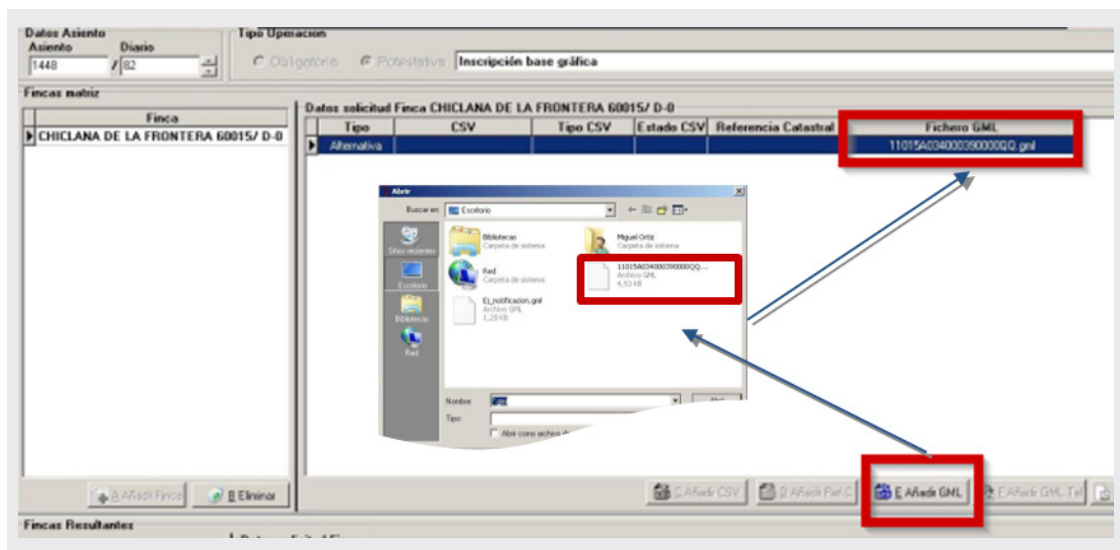
Figura 8: Ficha de solicitud calificación gráfica. Añadir finca



El siguiente paso es añadir la geometría de la solicitud. Para hacer eso tenemos que seleccionar la herramienta que necesitamos según los datos de los que disponemos (catastral o alternativa): “C. Añadir CSV”, “D. Añadir Ref. C.” “E. Añadir GML”, en la parte superior derecha de la ventana.

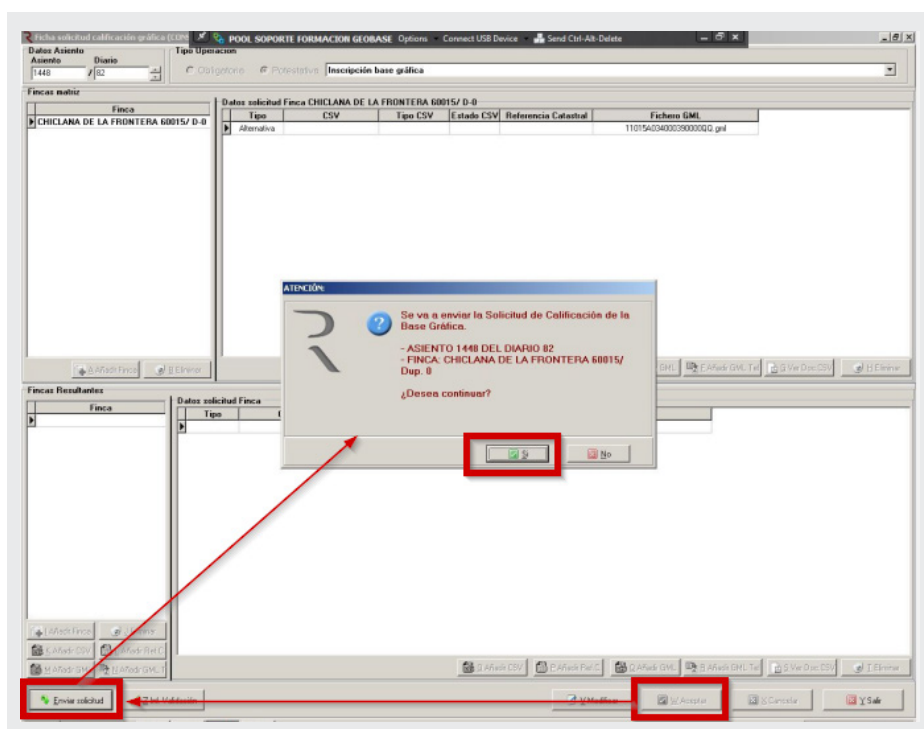
En este caso elegimos: “E. Añadir GML”, se abre un explorador de Windows en el que elegimos el fichero y lo carga en la de datos de solicitud de la finca:

Figura 9: Ficha de solicitud calificación gráfica. Datos solicitud Finca



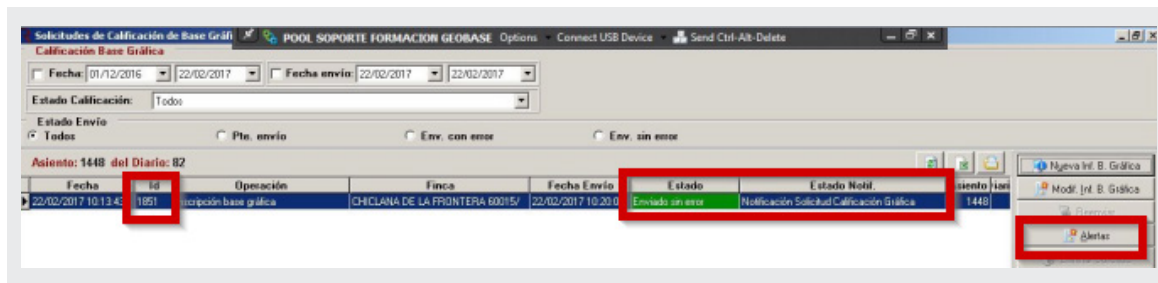
Una vez cargados los datos de la solicitud, en la ventana general del envío pulsamos “Aceptar” y se activa el botón “Enviar solicitud”. Una vez pulsemos este último botón aparece un aviso en una ventana emergente, indicando el envío de solicitud que se va a realizar para su confirmación. Si marcamos “Si” se realiza el envío. Conviene realizar comprobación de los datos del envío.

Figura 10: Ficha de solicitud calificación gráfica. Enviar solicitud



Podemos comprobar el estado del envío saliendo de la ficha con el botón “Y. Salir” y en la ventana general de “Solicitudes de Calificación de Base Gráfica” en el campo “Estado”. Automáticamente se genera un ID del envío por el que podremos buscar en Geobase 4, cuando llegue la solicitud. Al tiempo que se envía la solicitud a Geobase 4, también se envía en este momento la alerta de presentación al Geoportal. Esto lo podemos comprobar en la herramienta “Alertas”. Es conveniente comprobar que se ha enviado sin error:

Figura 11: Panel de Información. Inscripciones gráficas

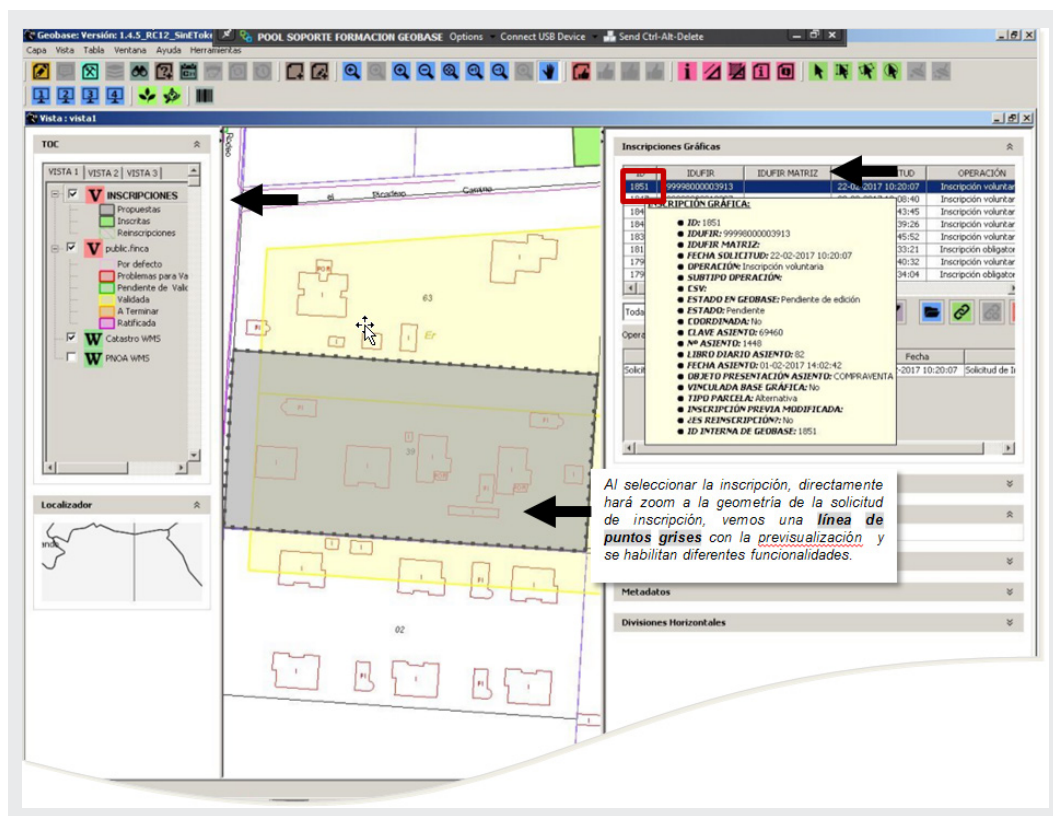


Una vez realizado el envío vamos a Geobase 4 a comenzar con el proceso de calificación. Vamos a explicar el proceso mediante una serie de pasos en la aplicación.

1.3.2. Localización de la inscripción en el buzón de Geobase 4

Una vez que tenemos abierto Geobase 4, dentro del panel de información, en el apartado de Inscripciones gráficas buscaremos la solicitud de inscripción que vamos a calificar. Podemos filtrar por varios criterios dentro del panel de inscripciones. Comprobamos que la solicitud ha llegado correctamente y que coincide con el idufir que estamos trabajando.

Figura 12: Panel de Información. Inscripciones gráficas



En el panel de inscripciones gráficas se muestra información relativa a la inscripción en las tablas. Se puede consultar la fecha del asiento, la presentación, el tipo de formato de la parcela, si está vinculada o no etc.

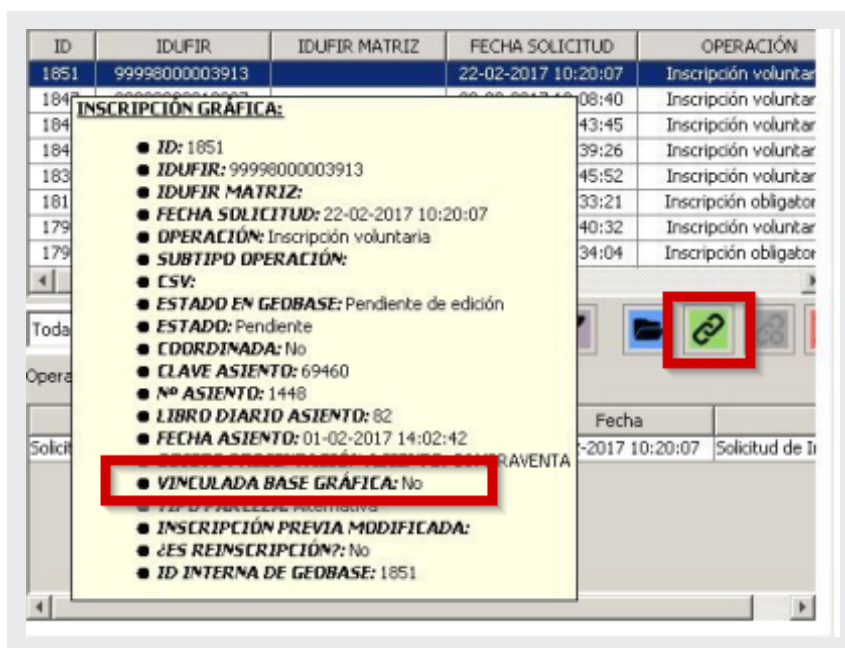
Lo que vemos en la ventana de vista en color Gris y con una línea discontinua de puntos, es la geometría del GML que hemos enviado en la solicitud.

1.3.3. Vinculación de la inscripción a una base gráfica en Geobase 4

Vincular es asociar una solicitud de inscripción a una Finca Registral de la capa auxiliar “public.finca”.

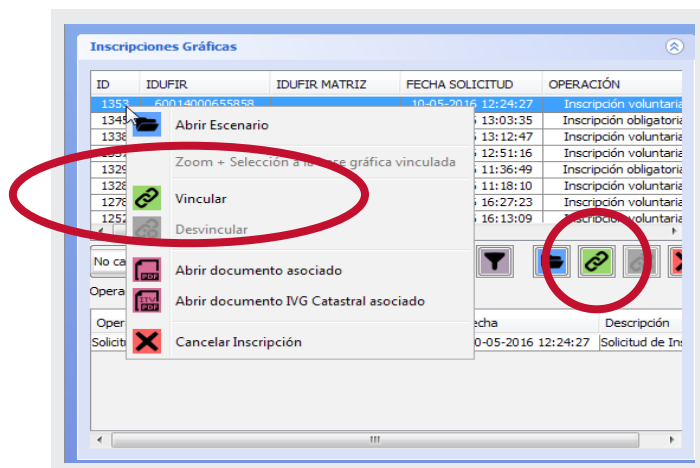
Como no está vinculada la inscripción a una finca registral (ya identificada en la capa de public.finca), vemos que pone **No** en el campo **VINCULADA BG** (de la descripción de la solicitud) y directamente se habilita el icono de vincular.

Figura 13: Panel Inscripciones gráficas. Información de la solicitud de Calificación BBGG



Iniciamos el cálculo de vincular marcando el icono. En este caso, con bases gráficas previamente identificadas, puede intersectar con una o varias fincas y debemos vincular a una de ellas antes de entrar en el escenario de inscripción. Para poder vincular tenemos que pulsar en el icono “vincular” o con la solicitud seleccionada en el buzón, abrir el menú rápido con el botón derecho del ratón:

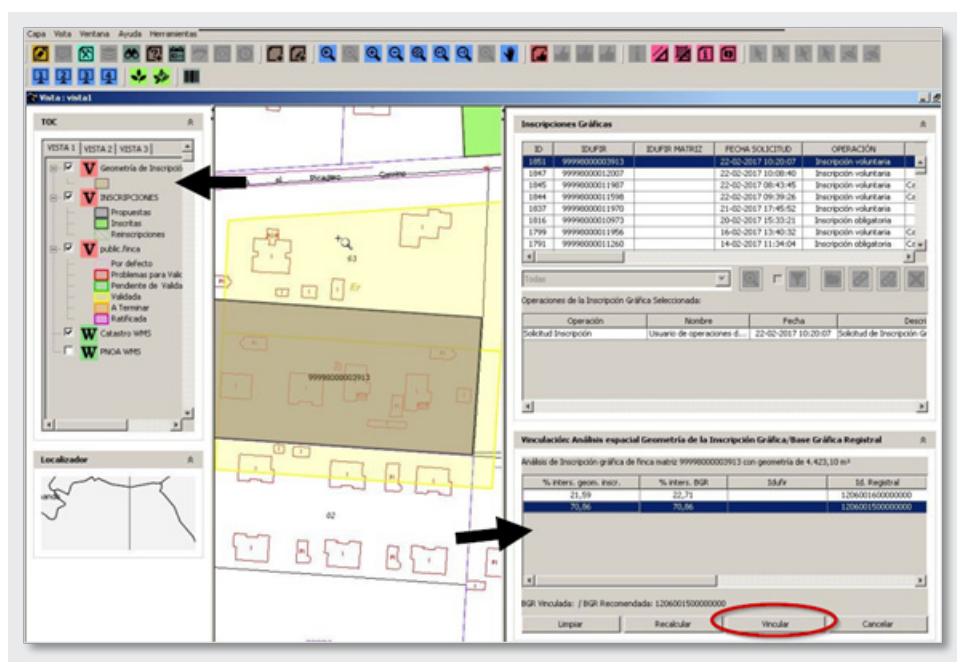
Figura 14: Acceso a la Herramienta de Vincular



Al darle a vincular, Geobase 4 realiza un análisis de intersección entre la geometría de la solicitud de inscripción y las geometrías de la capa “public.finca”.

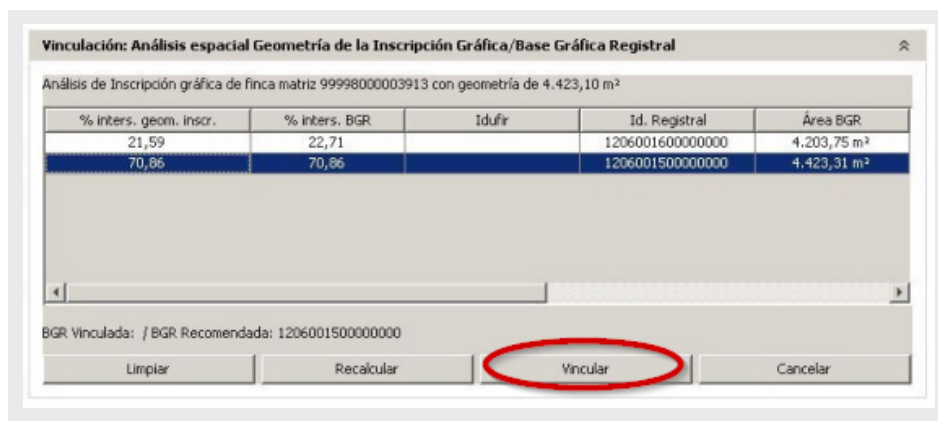
Se carga en la TOC la **Geometría de la propuesta a inscripción**. Aquí vamos a ver la geometría del gml que nos han aportado y además se habilita un submenú en el Panel de Información que se llama **Vinculación: Análisis espacial geometría de la Inscripción gráfica / Base Gráfica registral** para iniciar el proceso de vincular. Se va a asociar gráfica y alfanuméricamente una solicitud de inscripción gráfica a una finca registral.

Figura 15: Vincular. Capa de Geometría de inscripción seleccionada



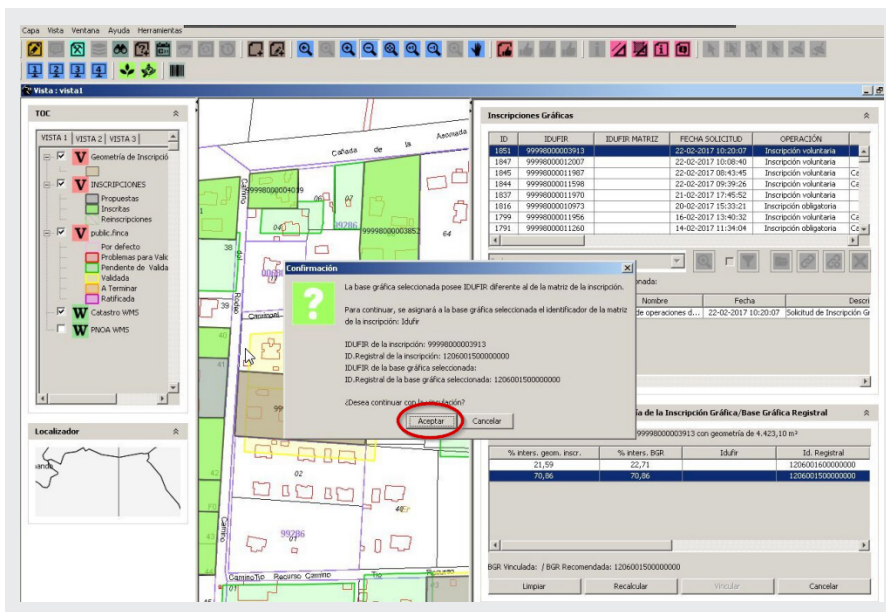
En este submenú aparece el cálculo de la intersección. Debemos fijarnos bien en que superficie intersecciona, pero sobre todo en que el número de finca o idufir coinciden con nuestra solicitud. Si coincidieran ambas cosas (Idufir y número de Finca Registral) en la solicitud y en la capa public.finca, Geobase 4 lo vincularía automáticamente. Si la solicitud intersecciona con varias fincas marcamos la que se corresponde con nuestra solicitud y en todos los casos (incluso si la vinculación es automática) debemos pulsar en el botón “Vincular”, para confirmar esa vinculación.

Figura 16: Análisis espacial-geometría de la inscripción / Finca Registral



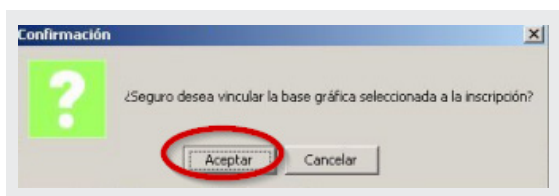
Al marcar la opción de **Vincular** vincular, y si todo es correcto y los identificadores no están previamente vinculados, emite un mensaje pidiendo de confirmación. Comprobamos todos los datos y aceptamos:

Figura 17: Vinculación. Confirmación para seguir con el proceso de vinculación



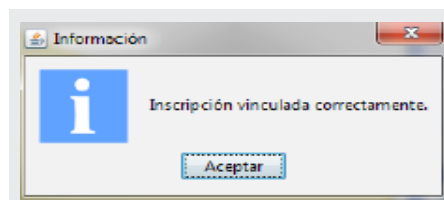
Lo que prevalece es el Idufir y el Número de finca registral que se envía en la solicitud y se recomienda revisar ese dato. Pide confirmación:

Figura 18: Confirmación de vinculación



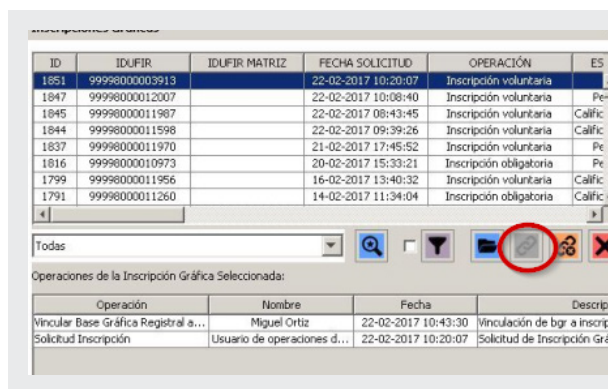
Al pulsar Aceptar emitirá un mensaje confirmando que se ha vinculado correctamente:

Figura 19: Notificación de inscripción vinculada a base gráfica



Vemos en la interfaz de Geobase 4 que desaparecen las funcionalidades relacionadas con la vinculación.

Figura 20: Solicitud de inscripción vinculada a finca registral

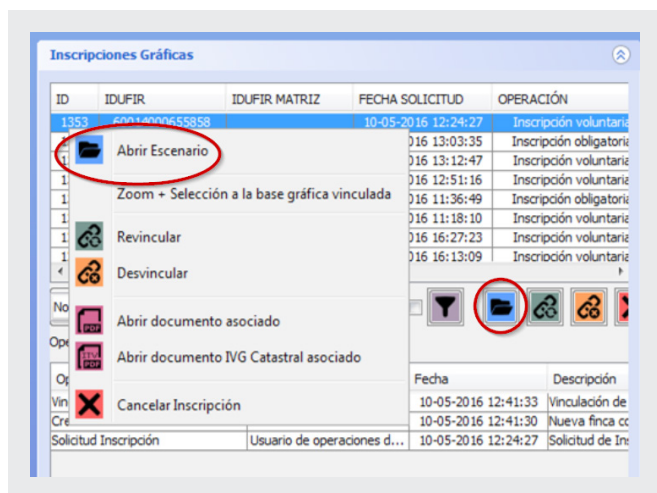


1.3.4. Abrir escenario de inscripción en Geobase 4

Una vez vinculada la inscripción gráfica a una base gráfica pasamos a abrir el escenario de inscripción.

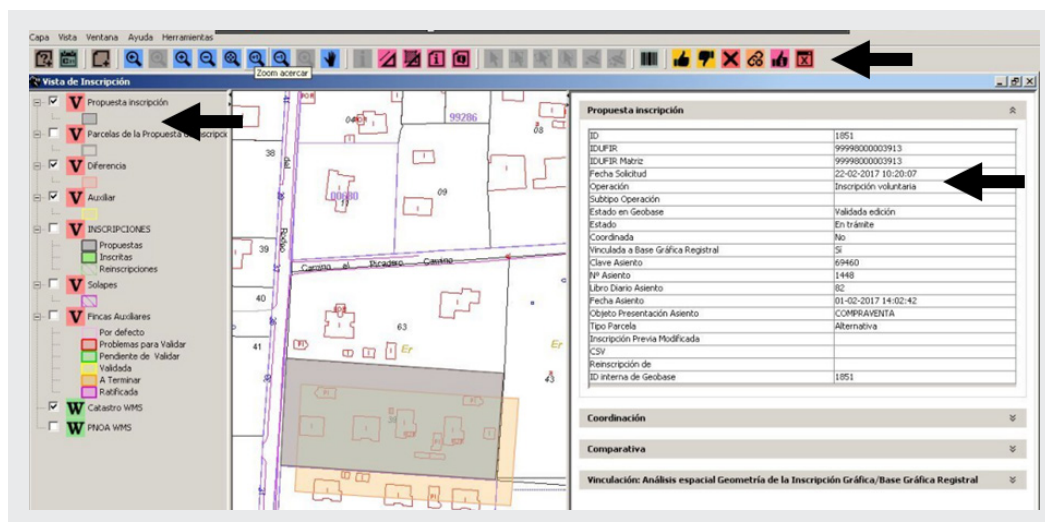
Desde el buzón de inscripciones, seleccionando el icono  de abrir escenario, se abre el **escenario de inscripción** (o con la solicitud seleccionada en el buzón, abriendo el menú rápido con el botón derecho del ratón).

Figura 21: Buzón de Inscripciones gráficas: Abrir Escenario



Marcado el icono se cambia la interfaz, las capas vectoriales en TOC y las funcionalidades de la barra de herramientas para poder calificar la inscripción gráfica.

Figura 22: Vista de Inscripción



1.3.5. Análisis de coherencia en Geobase 4

En el análisis de coherencia, comparamos los linderos, la cabida, las superficies y las afectaciones de dominio público si las hubiera.

Se analizará que el archivo aportado (o gml) que coincide con la descripción de la certificación catastral descriptiva (o pdf). Comprobamos los linderos de la finca.

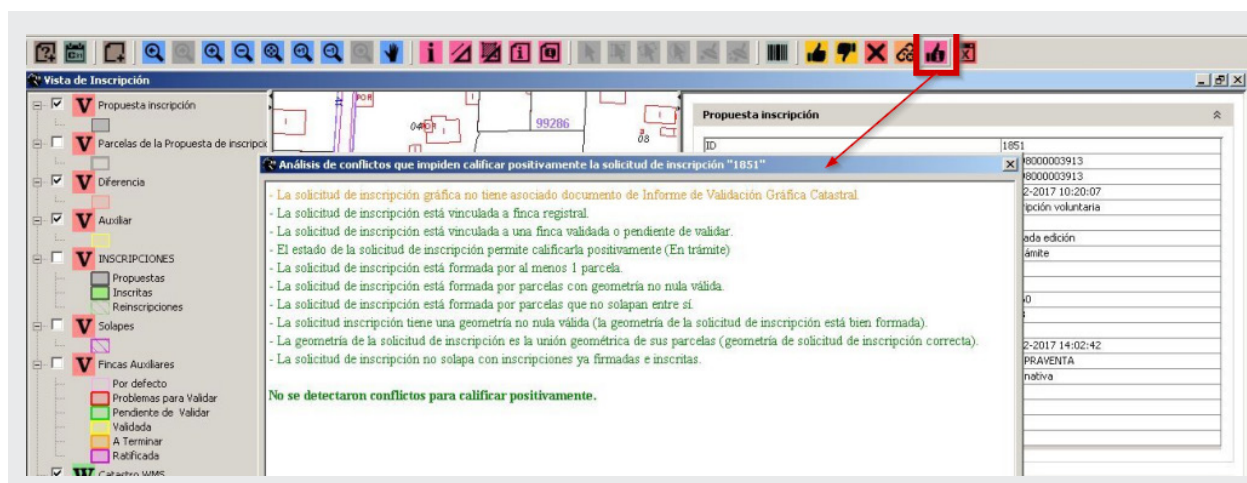
Para comprobar la cabida miramos en el apartado "Comparativa". Aquí aparecen varias superficies. La superficie que vamos a inscribir es la que viene en el campo: Superficie BG Propuesta.

Figura 23: Escenario de Inscripción. Panel comparativa

Comparativa	
Finca IDUFIR	99998000003913
Superficie BG Propuesta	4.423,10 m ²
Superficie del área diferente	2.577,70 m ²
Diferencia Superfs. BG	0,21 m ²
Superficie Folio Registral	282 m ²
Estado de la finca vinculada	Validada

Antes de dar coherencia positiva es recomendable abrir primero la herramienta de Analizador de conflictos : esta herramienta analiza varios puntos y nos informa si existe algún conflicto para poder calificar positivamente. Lo que se analiza en este punto es por ejemplo si existe solape con una finca ya inscrita gráficamente, si existe solape entre las parcelas incluidas en el envío de solicitud, si faltan datos para poder realizar la operación, si existe alguna geometría incorrecta,...

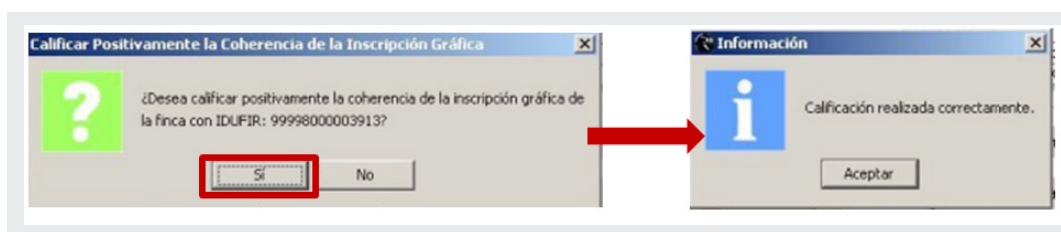
Figura 24: Escenario de Inscripción. Analizador de conflictos



En nuestro caso no se detectan conflictos para calificar positivamente.

Como la información aportada es positiva y hay coincidencia, se marca el icono de  calificación de coherencia positiva y emite un mensaje de confirmación.

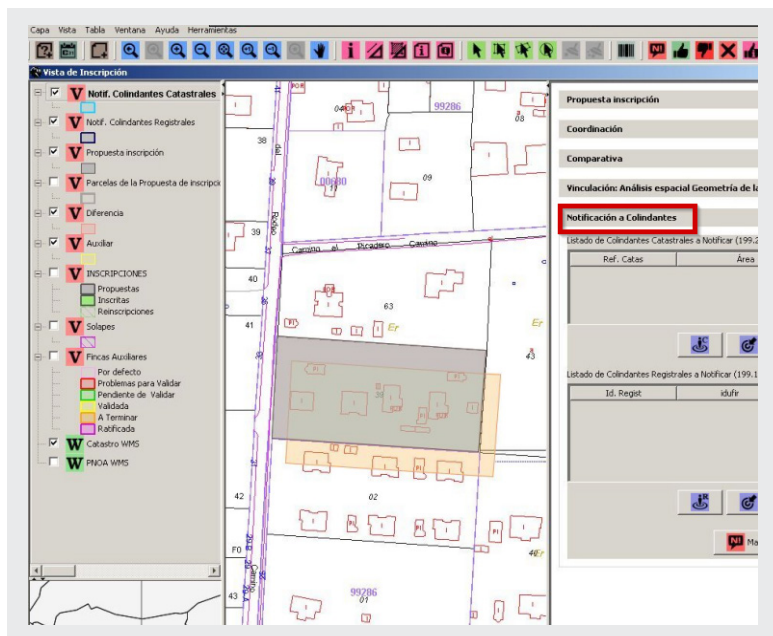
Figura 25: Mensajes de confirmación de coherencia positiva



1.3.6. Notificación a colindantes

Tras la calificación de coherencia positiva, se añade al panel de información un nuevo cuadro que es la “Notificación a colindantes”. Antes de terminar el proceso en Geobase 4, se pueden obtener los titulares catastrales y/o Registrales (según el expediente que corresponda al documento a inscribir) y enviarlos a Exporior para abrir las diligencias oportunas y notificar a colindantes. Las comunicaciones siempre se harán desde Exporior.

Figura 26: Notificación a colindantes



Esta herramienta sólo sirve para realizar las notificaciones a colindantes “previas” a la inscripción. Hay que tener en cuenta que si enviamos desde aquí la información a Exporior, Geobase 4 quedará a la espera de que se cierre el Expediente y no dejará calificar hasta que reciba la información.

Por eso, como bloquea el proceso de calificación, se recomienda no iniciar el proceso si se va a comunicar a los colindantes tras la inscripción. En este caso que ponemos de ejemplo no se va a notificar a colindantes.

1.3.7. Calificación de la inscripción en Geobase 4

El siguiente paso tras determinar la coherencia es el de calificar la inscripción gráfica. En este punto con todos los datos ya revisados, se podría calificar de manera positiva o calificar de manera negativa.

Vamos a incorporar al folio real la representación catastral aportada ya que comprobamos que corresponde con la descripción literaria de la finca.

Seleccionamos el icono  de calificación positiva de la barra de herramientas. Al marca Si, enviará el documento a firma a Exporior, indicando que se ha enviado satisfactoriamente en un mensaje informativo. A continuación se cierra el escenario de inscripción.

Figura 27: Aviso de confirmación de inscripción postiva de firma



En este momento que calificamos positivamente se envía el documento a firma a Experi. Aquí acabaría el proceso de calificación en Geobase 4. Podemos comprobar que las operaciones quedan reflejadas en la solicitud.

Figura 28: Operaciones de la Inscripción Gráfica Seleccionada

ID	IDUFIR	IDUFIR MATRIZ	FECHA SOLICITUD	OPERACIÓN	ES
1851	9999800003913		22-02-2017 10:20:07	Inscripción voluntaria	Calific
1847	99998000012007		22-02-2017 10:08:40	Inscripción voluntaria	Pe
1845	99998000011987		22-02-2017 08:43:45	Inscripción voluntaria	Calific
1844	99998000011598		22-02-2017 09:39:26	Inscripción voluntaria	Calific
1837	99998000011970		21-02-2017 17:45:52	Inscripción voluntaria	Pe
1816	99998000010973		20-02-2017 15:33:21	Inscripción obligatoria	Pe
1799	99998000011956		16-02-2017 13:40:32	Inscripción voluntaria	Calific
1791	99998000011260		14-02-2017 11:34:04	Inscripción obligatoria	Calific

Operación	Nombre	Fecha	Descripción
Acto Calificación de Inscripción	Miguel Ortiz	22-02-2017 10:53:37	Inscripción gráfica con calific
Envío de documento a firma	Miguel Ortiz	22-02-2017 10:53:37	Envío inscripción positiva a fi
Acto Calificación de Coherencia	Miguel Ortiz	22-02-2017 10:52:06	Inscripción con calificación de
Vincular Base Gráfica Registral a...	Miguel Ortiz	22-02-2017 10:43:30	Vinculación de bgr a inscripci
Solicitud Inscripción	Usuario de operaciones d...	22-02-2017 10:20:07	Solicitud de Inscripción Gráfi

Volvemos a Experi.

1.3.8. Firma del documento en Experi

En Experi podemos comprobar en el listado de solicitudes que nuestro ID de calificación está en un estado nuevo. Ese estado es: "No procede". Este estado revela que quedan tareas pendientes que realizar en Experi.

Figura 29: Listado de solicitudes de calificación gráfica. Estado

Fecha	Id	Operación	Finca	Fecha Envío	Estado	Estado Notif.	Asiento	Diario	h. Entr
22/02/2017 10:13:43	1851	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 60015/	22/02/2017 10:53:37	No procede	Envío documento base gráfica a firma	1448	82	28/201

Como es una inscripción unitaria, el documento va directamente a la sala del Registrador.

Antes de firmar:

1. Tenemos que tener un asiento de inscripción preparado, con las variables que se tienen que incluir dentro del asiento por ley. En nuestro caso hemos creado la inscripción 5 para esta finca:

Figura 30: Asiento de Inscripción

Núm./Letra	Concepto	Tomo	Libro	Folio	Fecha	Activo	Firmado
Inscripción 6	COMPRAVENTA	421	70	3	01/02/2017	S	N

- Es indispensable a nivel técnico, para poder firmar, incluir la variable “csv” en el texto del asiento. Luego según la práctica de cada Registro, se podrán incluir otras variables adicionales como fecha de la inscripción, estado de coordinación, coordenadas de la Finca, y el resto de texto del asiento que se necesite para completar el título.

Figura 31: Variables a incluir en el Asiento de Inscripción

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO/SECCION	LIBRO	TOMO
MADRID	MADRID	CHICLANA DE LA FRONTERA	70	421

CRU: 999800003913 FINCA N° 60015 3

CSV de firma de la base gráfica: [C.S.V.: XXXXXXXXXXXXX]

Coordenadas: [EWKT: XXXXXXXXXXXXX]

- Asociar la Base Gráfica a la inscripción:

Para asociar la base gráfica a la inscripción podemos realizarlo desde dos lugares en Expor. O bien vamos a la sala del registrador y desde ahí, seleccionando el documento pendiente de firma, pulsamos en la opción “asociar”.

Este proceso abrirá la finca con el historial correspondiente de inscripciones. Seleccionamos la inscripción creada para la base gráfica y pulsamos en “Aceptar”:

Figura 32: Asociar Base Gráfica a Asiento de Inscripción

Calificación Base Gráfica

Fecha: 01/12/2016 22/02/2017 Fecha envío: 22/02/2017 22/02/2017

Estado Calificación: Todos

Estado Envío: Todos Pte. envío Env. con error Env. sin error

Asiento: 1448 del Diario: 82

Firma Local - Base Gráfica

Pendientes de Calificar (0)
 Pendientes de Inscribir (0)
 Pendientes de Archivar (0)
 Archivados (30)
 Todos (35)

Listos para Firmar

Archivados / Todos desde: 22/02/2017

DOCUMENTO	ACCESO	FECHA LIMITE	FIRMANTE
CALIF. INS. REP. GRAFICA 12-60015-62-1448-2017022 22/02/2017 10:53:37			
CALIF. INS. REP. GRAFICA 12-1278-62-1455-20170216 16/02/2017 13:41:56			
CALIF. INS. REP. GRAFICA 12-60077-62-1454-20170216 10/02/2017 10:04:29			
CALIF. INS. REP. GRAFICA (REPARCELACION) 12-8078-62-1454-20170216 10/02/2017 10:04:29			

Datos de la Finca

Finca: CHICLANA DE LA FRONTERA 60015 / 0 CRU: 9999000003913

Recuperada por: Actualizada: Recuperada:

Verificar Base

☒ Aceptar ☐ Cancelar

Lista de Asientos:

Núm./Letra	Concepto	Tomo	Libro	Folio	Fecha	Activo	Firmado
Inscripción 5	COMPROVENTA	421	70	3	01/02/2017	S	N

O bien podemos asociar la base gráfica a la inscripción desde el panel de solicitudes, seleccionando el "Id de calificación":

Figura 33: Asociar Base Gráfica a Asiento de inscripción

Calificación Base Gráfica

Asiento: Diario: Pueblo: Finca: Subfinca: Dup. Id. Calificación

Fecha: 01/12/2016 22/02/2017 Fecha envío: 22/02/2017 22/02/2017

Estado Calificación: Todos

Estado Envío: Todos Pte. envío Env. con error Env. sin error

Fecha	Id	Operación	Finca	Fecha Envío	Estado	Estado Notif.	Asiento
22/02/2017 10:13:43	1891	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 60015/	22/02/2017 10:53:37	No procede	Enviado documento base gráfica a firma	1448
22/02/2017 9:56:11	1847	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 77011/	22/02/2017 10:08:40	Enviado sin error	Modificación Solicitud Calificación Gráfica	1361
22/02/2017 8:43:33	1845	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 9600/	22/02/2017 8:48:56	Enviado sin error	Inscripción base gráfica firmada	1457
22/02/2017 8:24:07	1844	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 95000/37	22/02/2017 9:39:26	Enviado sin error	Modificación Solicitud Calificación Gráfica	1446
21/02/2017 13:29:29	1837	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 6667/17	21/02/2017 17:45:52	Enviado sin error	Modificación Solicitud Calificación Gráfica	1291
20/02/2017 15:31:23	1816	Agregación	CHICLANA DE LA FRONTERA 7902/	20/02/2017 15:33:21	Enviado sin error	Notificación Solicitud Calificación Gráfica	1437
16/02/2017 10:32:46	1799	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 1278/	16/02/2017 13:41:56	No procede	Enviado documento base gráfica a firma	1495
14/02/2017 11:28:58	1791	Segregación	CHICLANA DE LA FRONTERA 95000/4	14/02/2017 11:47:04	Enviado sin error	Inscripción base gráfica firmada	1449
14/02/2017 10:20:07	1790	Agrupación	CHICLANA DE LA FRONTERA 95000/1	14/02/2017 11:02:01	Enviado sin error	Inscripción base gráfica firmada	1449
13/02/2017 10:09:34	1784	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 60013/	13/02/2017 10:54:56	Enviado sin error	Inscripción base gráfica firmada	1447
10/02/2017 9:59:38	1775	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 5077/	10/02/2017 10:04:29	No procede	Enviado documento base gráfica a firma	1454
10/02/2017 9:37:32	1774	Agrupación	CHICLANA DE LA FRONTERA 5070/	10/02/2017 9:44:18	Enviado sin error	Inscripción base gráfica firmada	1453
10/02/2017 8:40:17	1773	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 31658/	10/02/2017 8:40:42	Enviado sin error	Notificación Solicitud Calificación Gráfica	1452
08/02/2017 11:41:01	1765	Segregación	CHICLANA DE LA FRONTERA 5068/	08/02/2017 12:23:07	No procede	Enviada calificación gráfica alternativa	1451
06/02/2017 9:47:08	1765	Reparcelación	CHICLANA 11100/ Dup. 0	20/02/2017 15:43:33	Enviado sin error	Modificación Solicitud Calificación Gráfica	1451
02/02/2017 11:44:34	1744	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 77006/	02/02/2017 11:53:04	Enviado sin error	Inscripción base gráfica firmada	1361
01/02/2017 13:03:12	1737	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 60012/1	22/02/2017 0:23:55	Enviado sin error	Cancelación Solicitud Calificación Gráfica per R	1446
01/02/2017 11:26:26	1735	Inmatriculación	CHICLANA DE LA FRONTERA 99/	01/02/2017 11:26:46	Enviado sin error	Notificación Solicitud Calificación Gráfica	1445

Datos de la Finca

Finca: CHICLANA DE LA FRONTERA 60015 / 0 CRU: 9999000003913

Recuperada por: Actualizada: Recuperada:

Verificar Base

☒ Aceptar ☐ Cancelar

Lista de Asientos:

Núm./Letra	Concepto	Tomo	Libro	Folio	Fecha	Activo	Firmado
Inscripción 5	COMPROVENTA	421	70	3	01/02/2017	S	N

Y abrirá la ventana con los datos de la finca para poder elegir la inscripción que corresponda a la base gráfica.

Figura 34: Datos de la Finca. Finalizar proceso de Asociar Base Gráfica a Asiento de inscripción

Datos de la Finca

Finca: CHICLANA DE LA FRONTERA 60015 / 0 CRU: 9999000003913

Recuperada por: Actualizada: Recuperada:

Verificar Base

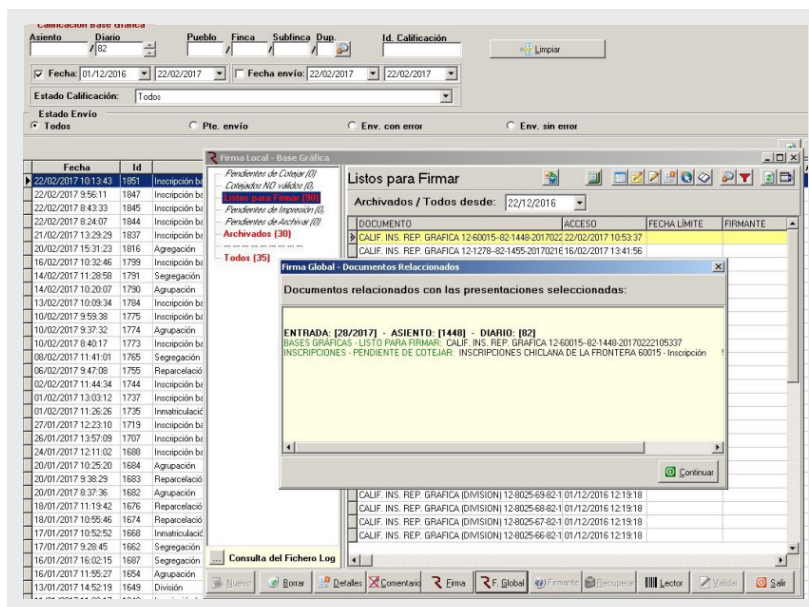
☒ Aceptar ☐ Cancelar

Lista de Asientos:

Núm./Letra	Concepto	Tomo	Libro	Folio	Fecha	Activo	Firmado
Inscripción 5	COMPROVENTA	421	70	3	01/02/2017	S	N

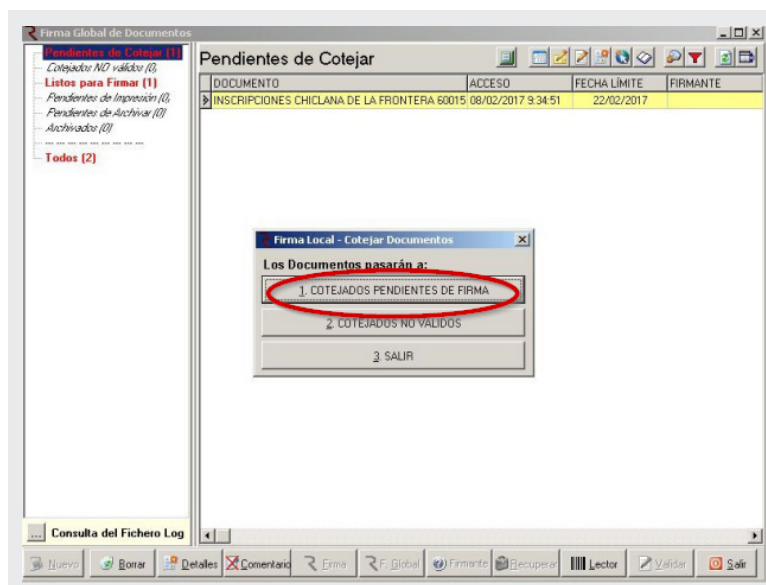
Una vez tengamos todo preparado procedemos a la firma del documento. En nuestro caso disponemos de Firma electrónica y se firmará a la vez la base gráfica y la inscripción. Desde la sala del registrador buscamos nuestro documento pendiente de firma.

Figura 35: Firma Global. Elementos relacionados



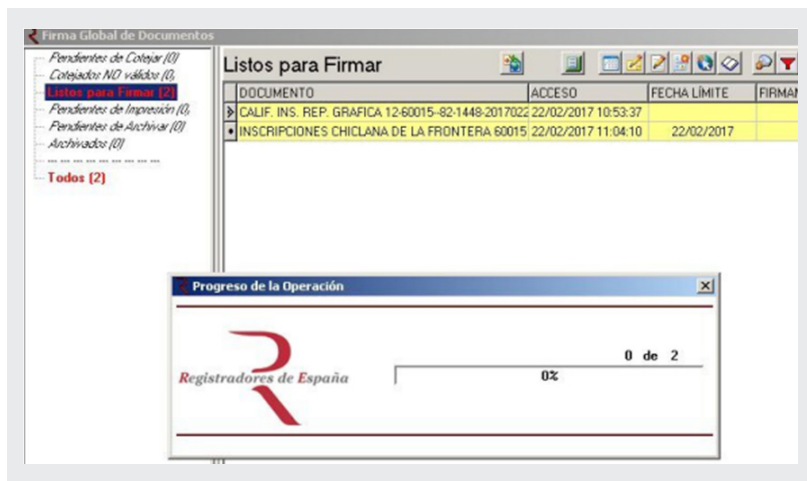
Vemos que la base grafica está lista para firmar pero la inscripción está pendiente de cotejar. Cotejamos este documento:

Figura 36: Documentos pendientes de cotejas. Pasar a pendientes de Firma



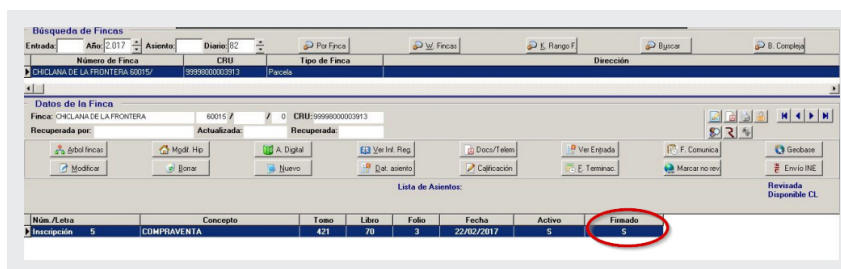
Ahora ya tenemos los dos documentos listos para firmar, tanto la base gráfica como la inscripción. Si pulsamos el Botón de “Firma Global”, Comenzará el proceso de firma:

Figura 37: Firma global de documentos. Documentos listos para Firmar



Una vez firmado, comprobamos como queda el asiento de inscripción firmado:

Figura 38: Asiento de Inscripción Firmado



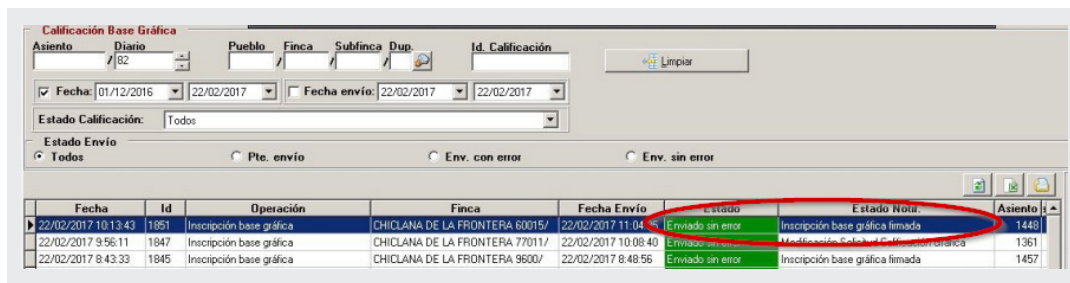
Con el csv de firma de la Base gráfica en el texto del mismo:

Figura 39: Texto del asiento con el csv de la firma de la BBGG, tras la firma

		PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO/SECCION	LIBRO	TOMO
		MADRID	MADRID	CHICLANA DE LA FRONTERA	70	421
S MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	CRU: 99998000003913				FINCA N.º... 60015 3
	S* COMPRA	CSV de firma de la base gráfica: C.S.V.: 299998055887645F4 Coordenadas: SRI=25830; MULTIPOLYGON (((221850.32 4033322.43, 221847.14 4033275.81, 221753.01 4033282.21, 221755.56 4033328.87, 221850.32 4033322.43))) Firmado digitalmente por: TEST - REGISTRADOR PRIMERAS registrador/a de SERVICIO DE SISTEMAS DE INSERCIÓN, el veintidos de febrero del año dos mil diecisiete (299998055887645F4) Probando el texto para la firma digital.				

También se comprueba en el panel de envío de solicitudes que se envía correctamente a Geobase 4. En ese momento también se envía una alerta de inscripción al Geoportal:

Figura 40: Listado de solicitudes de calificación gráfica. Inscripción de bae gráfica firmada



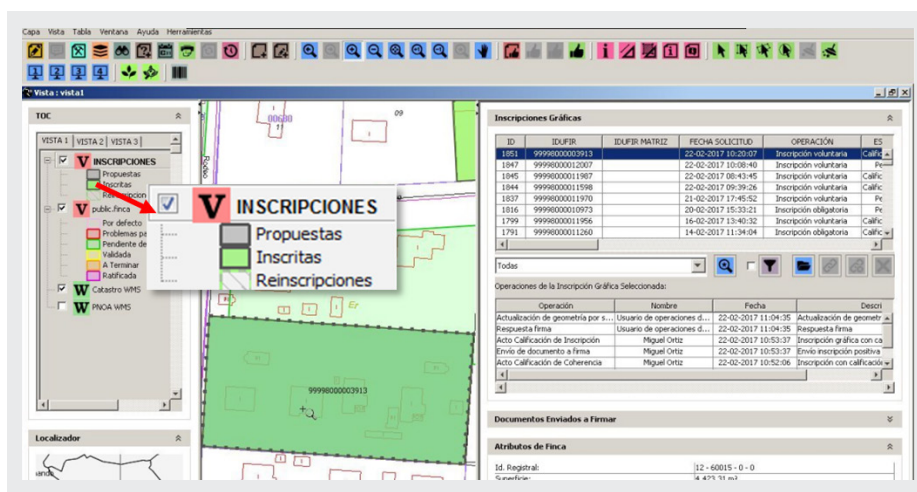
Fecha	Id	Operación	Finca	Fecha Envío	Estado	Estado Nota	Asiento
22/02/2017 10:13:43	1851	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 60015/	22/02/2017 11:04	Enviado sin error	Inscripción base gráfica firmada	1448
22/02/2017 9:56:11	1847	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 77011/	22/02/2017 10:08:40	Enviado sin error	Modificación de Acto de Calificación Gráfica	1361
22/02/2017 8:43:33	1845	Inscripción base gráfica	CHICLANA DE LA FRONTERA 9600/	22/02/2017 8:48:56	Enviado sin error	Inscripción base gráfica firmada	1457

1.3.9. Revisar en Geobase 4 como ha quedado inscrita

Tras la firma del Registrador/a en Experi, podemos comprobar el resultado que devuelve a Geobase 4.

En Geobase 4 visualmente comprobamos como la capa de inscripciones cambia de color gris a verde.

Figura 41: Tras la firma, Experi devuelve a Geobase 4 la solicitud como inscrita



Además queda reflejada en las operaciones la respuesta de Firma:

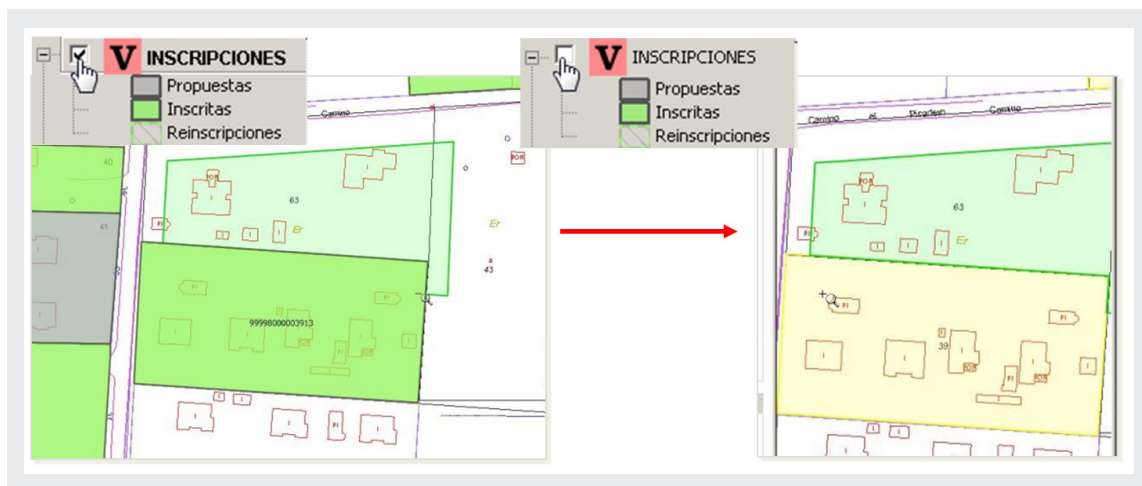
Figura 42: Operaciones de la Inscripción Gráfica Seleccionada



Operación	Nombre	Fecha	Descripción
Actualización de geometría por s...	Usuario de operaciones d...	22-02-2017 11:04:35	Actualización de geometría por solape con una...
Respuesta firma	Usuario de operaciones d...	22-02-2017 11:04:35	Respuesta firma
Acto Calificación de Inscripción	Miguel Ortiz	22-02-2017 10:53:37	Inscripción gráfica con calificación de inscripción...
Envío de documento a firma	Miguel Ortiz	22-02-2017 10:53:37	Envío inscripción positiva a firmar.
Acto Calificación de Coherencia	Miguel Ortiz	22-02-2017 10:52:06	Inscripción con calificación de coherencia positiva
Vincular Base Gráfica Registral a...	Miguel Ortiz	22-02-2017 10:43:30	Vinculación de bgr a inscripción

Como resultado de la firma la finca registral vinculada (capa public.finca) quedará en estado validada (color amarillo) en Geobase 4 actualizándose la geometría a la aportada en la inscripción y también modifica la geometría de la finca colindante con la que solapaba la inscripción.

Figura 43: Interfaz principal con Inscripción firmada. Capa auxiliar actualizada a la geometría inscrita.



CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: LA GEORREFERENCIACIÓN ALTERNATIVA DE VIAJES Y LA REFORMULACIÓN GRÁFICA DEL ART. 47,2 RTOH

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

I.- SUPUESTO DE HECHO

Con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública, se solicita por los interesados, informe gráfico sobre el modo de proceder para la modificación descriptiva de una finca para adaptarla a la realidad (reducción de cabida) y la posterior formalización de una cesión de viales al Ayuntamiento.

Figura 1: Ortofotografía ICC con catastro WMS



El punto de partida es la existencia de error o inexactitud de la representación gráfica catastral correspondiente a la finca de origen, por diversas razones:

Por la definición gráfica de los lindes: Norte, al no estar bien delimitados con la carretera nacional y la comarcal; Oeste por contemplar el desnivel como parte de la parcela; Este porque se cedió a viales una porción de terreno. Y por la implicación superficial de las anteriores operaciones e inexactitudes.

Figura 2: Representación gráfica catastral

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: [REDACTED]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: [REDACTED]
 Clase: Urbano
 Uso principal: Industrial
 Superficie construida: 11.740 m² Año construcción: 1994
 Titularidad: [REDACTED]

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Construcción

Esc./Pta./Pta. Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Pta. Destino	Superficie m ²
100/01 INDUSTRIAL	7.374	101/01 INDUSTRIAL	3.059
102/01 OFICINA	619	103/01 OFICINA	658

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 24.085 m² Parcela construida sin división horizontal

Mapa catastral showing a green parcel with a red outline and a yellow building footprint. The map includes coordinates and a scale bar.

En el Registro de Torredembarra (Tarragona) consta:

- La descripción primera de la finca urbana en el Registro era la siguiente:
 - URBANA.- Terreno situado en Torredembarra, Sector IX, subsector II, de la zona industrial, parcelas SGV-1, PMS-1 y PMS-2, **hoy calle Anton Schlecker, número dos según catastro**. Linda: Norte, con carretera N-340; Sur, con calle Anton Schlecker; Este, con calle Riera de Gaià y carretera T-214; y Oeste, con calle Sol Ponent.
- La superficie literaria del solar de la finca: **VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS**.
- Se examina el historial registral de esta finca y de las fincas colindantes, para ver que no haya dudas de identidad y determinar los posibles colindantes afectados.
- Según la herramienta auxiliar, la **base gráfica registral** de la finca estaba identificada en estado validado, aunque existía una pequeña diferencia superficial en parte motivada porque la cesión o expropiación para la carretera no había accedido al Registro, aunque era una diferencia **superficial inferior al 10%**.
- La correspondencia positiva con la referencia catastral aportada en su día hacía que se incorporará al asiento en los términos del art. 45 TRCI, y el **estado de la base gráfica registral** no se había analizado tras la Ley 13/2015.
- Tras la elaboración de una representación alternativa, tratando de corregir las inexactitudes registrales y su constancia registral, tanto de la modificación descriptiva, como de las inscripciones gráficas de la finca segregada y de la finca resto, nos encontraremos que la finca segregada destinada a viales será no coordinada per se, mientras que la finca resto podrá ser coordinada cuando se realice la alteración por Catastro. Y que hay una pequeña porción superficial en la finca resto destinada a posteriores segregaciones que no han accedido al Registro.

Con tales antecedentes, examinado el archivo literario y gráfico de la finca, se emite informe gráfico con las siguientes cuestiones examinadas:

- Necesidad de georreferenciación de la finca segregada destinada a viales mediante una representación gráfica alternativa.
- Posibilidad de relajar los requisitos del art. 9 LH y 199 LH, puesto que nunca habrá coordinación con Catastro.
- Oportunidad de reinterpretar el art. 47 RtoH incluso con inscripciones gráficas de finca resto.

II.- LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA APLICABLES

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

Permitida la utilización de cartografía alternativa o distinta de la catastral en la normativa examinada y en la especial, **art. 33.4 TRCI** no afectado por la Ley 13/2015: *“En los supuestos en que se hubieran utilizado medios o procedimientos distintos de la cartografía catastral para la identificación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad podrá aplicarse el procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos establecido en el artículo 18.3 de esta Ley.”*

Examinada la Resolución de la **DGRN de 9 de Junio de 2014 (BOE 25/7/2014)** que antes de la Ley 13/2015, resolvía el problema de la inmatriculación de viales que carecían de certificación catastral descriptiva y gráfica del art. 53,7 **de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre**, señalando: *“De ahí que la **certificación catastral descriptiva y gráfica pueda y deba ser sustituida, en casos como el presente (inmatriculación de viales municipales), por la representación gráfica georreferenciada elaborada por la propia administración municipal en el imperativo trámite previo de depuración física, además de jurídica, del bien incluido en su inventario y cuya inmatriculación se solicita en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.**”*

Con relación a la primera cuestión planteada, relativa a la necesidad de georreferenciación de la finca segregada destinada a viales mediante una representación gráfica alternativa, proponemos en el sentido ya resuelto por la Resolución de la **DGRN de 9 de Junio de 2014** la oportunidad y necesidad de acudir a la utilización de bases gráficas alternativas, refrendada con la **Ley 13/2015** para poder dar protección a dichos inmuebles demaniales, de forma que puedan acceder al Registro de la Propiedad, complementándose su descripción literaria con la inscripción gráfica y su correspondiente constancia en el archivo gráfico de la herramienta auxiliar, ya que la ley obliga a una georreferenciación para estas operaciones y el Catastro no sólo no la realiza, sino que nunca la va a realizar, porque según él no es un polígono cerrado catastrable.

Resulta harto difícil que, en la actualidad, pueda dispensarse una buena protección jurídica registral a un vial que sólo tiene una descripción literaria y carece de inscripción gráfica frente a uno que ostenta descripción literaria e inscripción gráfica, para evitar por ejemplo invasiones de dominio público o afecciones a servidumbre de uso público general en las declaraciones de obra nueva antigua del **art. 28 TRLS**, conforme a la **RDGRN 19 de Febrero de 2016**.

Figura 3: Porción segregada destinada a viales



Admitida la oportunidad y necesidad de georreferenciación alternativa de la finca segregada destinada a viales, se plantea la posibilidad de relajar los requisitos del **art. 9 LH** y en su caso, del **art. 199 LH**, puesto que nunca habrá coordinación con Catastro.

En mi opinión, la segregación de parte de finca realizada mediante representación alternativa, sin respetar los contornos de la representación catastral de la finca originaria o modificando la superficie superior al 10%, requeriría con carácter general abrir el procedimiento del **art. 199 LH**.

Sin embargo, en el presente caso, la cesión de viales y su representación alternativa, una vez inscritas no van a originar una finca coordinada puesto que no se van a identificar catastralmente, por lo que dado que el linde por donde se realiza la segregación no plantea problemas al ser del titular que comparece y que todos los demás lindes son fijos, no existiendo impedimento, ni solapes, en el archivo gráfico

y que el Ayuntamiento ha dado la conformidad a la operación, entendemos que podría ser suficiente la notificación a posteriori a Diputación, con relación a la porción expropiada para su destino a carretera comarcal, que no ha accedido al Registro.

No obstante, también debe tenerse en cuenta la **RDGRN 12 de febrero de 2016**, que, aunque es un supuesto de hecho distinto al que nos ocupa, declara que la inscripción de la georreferenciación de la finca segregada no requiere la apertura de expediente del **art. 199 LH**, ni tampoco la previa inscripción de la georreferenciación de la finca matriz.

Finalmente, respecto del **art. 47,2 RtoH** incluso con inscripciones gráficas de finca resto y partiendo de su tenor literal: *“No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no haya tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según Registro.”* hemos de señalar que debe reinterpretarse a la luz de la **Ley 13/2015**.

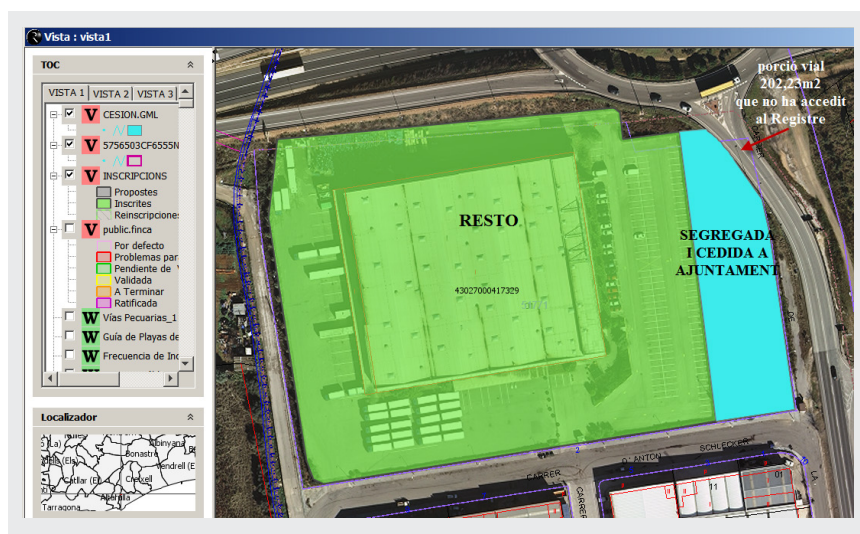
En el presente caso, practicadas las inscripciones gráficas de la finca segregada destinada a viales e inscrita a nombre del Ayuntamiento y de la finca resto que se transmite a un tercero (sociedad); existía una porción de 202,23 metros cuadrados, respecto de la que podría hacerse constar dicha Nota marginal del **art. 47 RtoH**, ya que todo parece indicar, que se trata de una expropiación de parte de finca para destinarla a carreteras, dependientes de diputación, que no parece que haya accedido al Registro y que la sociedad no guarda documental al respecto para formalizarla ahora.

La duda que se plantea es, si podría hacerse constar una base gráfica provisional, que defina los contornos de dicha porción que debió segregarse y no ha accedido al registro, respecto de dicha nota marginal que se ha hecho constar en la finca resto.

Es decir, si en un caso como en el que nos ocupa, tanto la finca segregada como la finca resto tienen inscripción gráfica, cabría de alguna forma que la porción que todavía queda en la finca resto de 202, 23 metros cuadrados, reservada para ulteriores segregaciones, puede identificarse gráficamente de algún modo en la herramienta auxiliar.

Entendemos que sería muy adecuado hacerlo, aunque habrán algunas dificultades técnicas, la herramienta auxiliar y exterior precisarán un identificador siquiera provisional para dicha porción (que será diferente del identificador la finca resto), como ocurre con el caso de inmatriculaciones, ya que se ignora si finalmente podrá acceder al registro, pero en todo caso debe quedar claro que no se trata de una desinmatriculación de parte de finca, sino de una afección al dominio público que no ha accedido al Registro, reformulando gráficamente el art. 47 RtoH.

Figura 4: GML alternativo finca resto, segregada y destinada a segregaciones que no han accedido al registro



III.- CONCLUSIONES

En definitiva, en el presente supuesto práctico de calificación gráfica registral se ha puesto de manifiesto la necesidad de georreferenciación de la finca segregada destinada a viales mediante una representación gráfica alternativa, con la posibilidad de relajar los requisitos del art. 9 LH y 199 LH, puesto que nunca habrá coordinación con Catastro de dicha porción y la oportunidad de reformular gráficamente el art. 47 RtoH para el caso de superficies reservadas a ulteriores segregaciones que no han accedido al Registro en una finca resto.



Registradores
DE ESPAÑA