

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

ARTÍCULOS

CUESTIONES JURÍDICAS

SUPUESTOS PRÁCTICOS

APUNTES GRÁFICOS INTERNACIONALES

ANÉCDOTAS

CURSO GENERAL



REVISTA NÚM. 2
NOVIEMBRE 2014

Registadores
DE ESPAÑA



ARTÍCULOS **3**

La calificación gráfica registral de las edificaciones "Cascarón" **3**

SUPUESTOS PRÁCTICOS **31**

Resolución de Supuestos Prácticos números anteriores **31**

¿Cómo se dibuja la base gráfica de una finca? **32**

ANECDOTAS **36**

Anécdota de la finca sin linderos **36**

CUESTIONES JURÍDICAS **16**

Resolución de 21 de noviembre de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado **16**

Informe sobre el Reglamento de Costas 876/2014 **19**

APUNTES GRÁFICOS INTERNACIONALES **33**

Apuntes sobre el derecho de propiedad, el catastro territorial y el registro de la propiedad en México **33**

CURSO GENERAL **37**

Información registral como capa de información territorial **37**

Fórmula maestra del sistema de Bases Gráficas Registrales **40**

LA CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL DE LAS EDIFICACIONES “CASCARÓN”.

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

I.- INTRODUCCIÓN

Hace ya un tiempo que estamos presenciando en la comunidad jurídica, a través de distintos foros de análisis, doctrina, debate y opinión, el nacimiento de diferentes borradores, anteproyectos, proyectos e incluso reformas legislativas en ciertos aspectos acerca de la configuración del Registro Jurídico Inmobiliario Español del s. XXI.

En esta configuración del Registro Jurídico del s. XXI, entendemos que sin perder ni un ápice de su esencia, que le ha llevado a ser uno de los Registros Jurídicos más eficientes y valorados del mundo, debe evolucionar en su enfoque metodológico de forma que se robustezca la calificación registral y se permita la apertura a otros proyectos útiles para la sociedad, con el convencimiento y creencia firmes, de que el momento actual es el idóneo para poner los mimbres de la misma.

El presente trabajo nace con la vocación de aportar un granito de arena en el fortalecimiento de la seguridad jurídica preventiva en el ámbito del control de legalidad urbanístico a través de la información asociada a la base gráfica registral.

Nos centraremos en el urbanismo actual, que alejado de la voracidad de antaño hace que se quieran urbanizar núcleos consolidados de los cascos antiguos de las ciudades, manteniendo la estructura exterior de la construcción y edificando nuevos elementos arquitectónicos o estructurales en su interior, debiendo a nuestro juicio quedar sujeta al control administrativo, registral y judicial de legalidad urbanística.

En particular nos aproximaremos a la concepción y naturaleza de la edificación cascarón y de la información asociada a la base gráfica, para luego adentrarnos en el nuevo enfoque metodológico que supone la calificación gráfica desde la perspectiva del proyecto de reforma registral (en adelante PLHC)¹.

II.- NOCIONES BÁSICAS PREVIAS

En el presente epígrafe examinaremos muy someramente los conceptos, clasificación y naturaleza jurídica de las edificaciones “casarón” y de la información asociada a base gráfica registral.

II.1.- APROXIMACIÓN A LAS EDIFICACIONES “CASCARÓN”

II.1.1. Concepto

La **edificación “casarón”** puede definirse como aquella obra nueva *ad intra* que tiene lugar en núcleos urbanos consolidados de las ciudades, en los que manteniéndose la estructura exterior de la construcción originaria, generalmente por su valor cultural, histórico, artístico o por otras razones (de forma que al conservarse la fachada se permite la total mimetización con su entorno urbanizado), se procede a construir una nueva edificación en su interior, con las mismas u otras entidades independientes con respecto a la construcción primigenia, con igual o distinta superficie construida o útil que la originaria pero con **nuevos elementos arquitectónicos, estructurales o forjados**, cuya constatación en el Registro de la Propiedad creemos ha de quedar sujeta al control registral de legalidad urbanística en su declaración y a su terminación.

1 Sitio electrónico del Ministerio de Justicia:

HYPERLINK: “http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/1292426988392?blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3DAnteproyecto_de_Ley_de_Reforma_de_la_Ley_Hipotecaria_y_del_texto_de_la_Ley_del_Catastro.PDF”

http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/1292426988392?blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3DAnteproyecto_de_Ley_de_Reforma_de_la_Ley_Hipotecaria_y_del_texto_de_la_Ley_del_Catastro.PDF. (Página Web consultada el 23 de Septiembre de 2014).

II.1.2. Clases

La obra nueva, no puede entenderse únicamente en los casos de construcción de una nueva altura de un edificio o de la edificación de nueva planta entera, que denominamos *ex novo o ad extra* sobre un solar o una finca ya existente sino también en los supuestos de modificación o mejora de dicha edificación mediante la alteración de los elementos arquitectónicos y estructurales ya que supone lo que denominamos obra nueva *ad intra*.

A su vez, las obras nuevas *ad intra* o edificaciones “cascarón” podrían escindirse según el objeto sobre el que recae en dos subespecies conforme al art. 2 LOE: La primera, las obras nuevas *ad intra* en edificaciones en general y la segunda, las obras nuevas *ad intra* en edificaciones catalogadas o de especial protección, ambas especies con la misma nota singularizadora que adelantábamos, que no es otra que la alteración de la configuración arquitectónica del edificio.

II.1.3. Naturaleza jurídica

Como decíamos en el concepto, para que nos encontremos ante una obra nueva *ad intra* es necesario que la modificación suponga alteración de la configuración arquitectónica derivada directamente de una intervención total o parcial en la construcción, que puede afectar a cualquiera de las tres circunstancias que señala el art. 2 Ley de Ordenación de la Edificación², a una combinación de ellas o a todas ellas a la vez.

Por esta razón, dejando a un lado la discusión doctrinal sobre si la obra nueva se concibe como hecho o como acto jurídico, lo transcendental es que el derecho a la construcción en cumplimiento de una licencia de obras mayores que afecta a los elementos estructurales de toda la edificación con la única excepción de una fachada, ha de ser objeto del control registral de la legalidad en su iniciación y a su terminación, así lo entiende también PAU PEDRÓN: “por la declaración de obra nueva, se inscribe el derecho a la construcción, que no puede inscribirse sin controlar su legalidad, posición que parece seguir la legislación actual, pues supone la consolidación del derecho a edificar de la obra declarada en construcción.”

II.2.- APROXIMACIÓN A LA INFORMACIÓN ASOCIADA A LA BASE GRÁFICA

II.2.1. Concepto y clases

La Base Gráfica Registral supone una mejor descripción física inmobiliaria, una plasmación gráfica del tráfico jurídico inmobiliario que se obtiene mediante la validación o identificación geográfica por parte del Registrador o, dicho de otro modo, es el interrelacionar el historial jurídico real contenido en el folio de una finca registral con un espacio geográfico determinado mediante la asignación de coordenadas UTM³, para la que se tiene en cuenta principalmente la cartografía catastral, aunque no únicamente, ya que también se admite la planimetría topográfica y en la que es esencial el contenido de los asientos del Registro.

La Base Gráfica Registral según su estado puede ser:

- ❑ **Validada, positiva o plenamente identificada**, cuando el Registrador puede hacer dicha interrelación entre el historial jurídico real contenido en el folio de una finca registral con un espacio geográfico determinado mediante la asignación de coordenadas UTM.
- ❑ **Provisional, suspensiva o defectuosa**, cuando el Registrador no puede hacer dicha interrelación entre el historial jurídico real contenido en el folio de una finca registral y el espacio georreferenciado que se le ha asignado, es decir cuando no haya coherencia entre la descripción literaria o alfanumérica de los Libros y la representación gráfica manifestada y aportada por el interesado, suspendiéndose esa identificación por alguna circunstancia motivada en la superficie y/o en los lindes.
- ❑ **Negativa, no localizada o no identificada**, cuando el Registrador por la información suministrada y la que consta en el Registro carece de medios para hacer la interrelación entre el historial jurídico real contenido en el folio de una finca registral y un espacio georreferenciado.

2 Párrafo segundo del art. 2 de la Ley de ordenación de edificación de 5 de Noviembre de 1999 afectado por la reforma de 8/2013 de 26 de Junio (en adelante LOE), que señala que “Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.”

3 Georreferenciación es la identificación geográfica a través de unas coordenadas. Normalmente se utiliza el Sistema de coordenadas UTM (siglas procedentes del inglés, Universal Transverse Mercator) que es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator, y se construye como la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace tangente a un meridiano, expresada en metros respecto del nivel del mar, a diferencia del sistema de coordenadas geográficas, expresadas en longitud y latitud.

Sin duda alguna, creemos que la publicidad formal de la Base Gráfica provisional, suspensiva o defectuosa es la que mayor relevancia tiene, al poner en conocimiento de los interesados una situación patológica con relación a la descripción física de su finca que debe ser corregida por los medios admitidos en derecho.

La información asociada en sentido estricto se define por AGUILERA ANEGÓN⁴ como el procedimiento informático, a través del cual, un GIS registral asocia a la Base Gráfica de la finca registral validada aquellas especiales calificaciones jurídicas de carácter territorial representadas geográficamente por las autoridades públicas responsables de las mismas, publicadas oficialmente e incorporadas gráficamente al sistema de Bases Gráficas Registrales y de las que resultan condiciones restrictivas o expansivas en el ejercicio de las facultades inherentes al dominio inmobiliario.

Destacamos como controvertida en la concepción de este autor la nota de que sólo cabe información asociada respecto de una finca plenamente identificada, ya que si existe siquiera una identificación provisional, suspensiva o defectuosa por lindes, por superficie o por otros motivos, al haber esa interrelación al menos parcial también a nuestro juicio pudiera asociarse cierta información que podría afectar de forma restrictiva o expansiva las facultades del dominio inscrito.

De entre las diversas clasificaciones de información asociada destacaremos dos:

A. POR SU GRADO DE INTENSIDAD. VAZQUEZ ASENJO señala que según cuál sea el grado de influencia que las determinaciones territoriales puedan llegar a tener en las declaraciones registrales, podemos distinguir tres grados de intensidad diferentes, tres grados que en realidad finalmente son dos: la información territorial asociada simple y la cualificada o compleja; ya que el tercer grado, el de la inscripción gráfica registral, aun teniendo su origen en la misma técnica de la asociación gráfica general, se trata de una operación de naturaleza registral propiamente dicha, lo que aparece refrendado con el Proyecto de reforma de Ley Hipotecaria.

A.1.- Información asociada simple

Supone el primer escalón en la técnica de la asociación, siendo el que actualmente se está desarrollando en los Registros de la Propiedad España y que puede ser de naturaleza urbanística, ambiental o administrativa.

La asociación simple consiste en superponer una capa de información territorial, por ejemplo la medioambiental, sobre la Base Gráfica de una finca registral para que por el simple contraste tecnológico de polígonos y colores se pueda apreciar sin mayor análisis situaciones de invasión, tangencia, cercanía o lejanía.

A.2.- Información asociada compleja

En la información asociación compleja, además de la superposición o asociación simple anteriormente señalada, se informa de contenidos interoperables que permiten interactuar con las diversas capas de información y esta circunstancia permite regularizar situaciones.

B. POR EL OBJETO SOBRE EL QUE RECAE LA INFORMACIÓN QUE SE ASOCIA. La mayoría de la doctrina distingue entre:

B.1.- La información territorial asociada.

Es aquella información emanada de una Administración que, sin hallarse inscrita en el Registro de la Propiedad, se encuentra situada en la misma parte del territorio sobre la que se halla la Base Gráfica Registral de una finca y siendo muy relevante es a veces desconocida por el titular dominical de la misma.

Este servicio conlleva las siguientes ventajas:

- ❑ Es la única forma de determinar en qué medida los deslindes administrativos afectan a las fincas registrales. La localización geográfica de las determinaciones administrativas para la inmatriculación: expropiaciones, deslindes administrativos, espacios naturales, montes...
- ❑ Constituye un potente medio de defensa del dominio público la apreciación visual de posibles invasiones de dominio público, espacios naturales, montes o dominio público marítimo terrestre (Ley 1988 modificada por Ley 2/2013 y actual Rto costas 876/2014).
- ❑ Determina situaciones de tanteos y retractos legales, que actúan en la mayoría de ocasiones como auténticas cargas ocultas.
- ❑ Permite la apreciación de áreas de infracción urbanística o de suelos contaminados o incendiados.
- ❑ Señala la existencia de espacios de interés o protegidos por su valor ecológico, ambiental, paisajístico, turístico-artístico, monumental.

B.2.- La información urbanística asociada es la variedad de la anterior que se refiere al planeamiento urbanístico.

En los territorios donde se encuentre dicho planeamiento en formato digital se podrá acordar con las autoridades la posibilidad de facilitar al usuario registral los datos de planeamiento que incidan directamente sobre su propiedad.

En aquellos territorios donde dicha información se halle publicada en la IDE (Infraestructura de Datos Espaciales) correspondiente y se disponga del servicio de mapas, el enlace será inmediato, sin precisar convenio alguno.

4 Cfr. AGUILERA ANEGÓN G., "Información territorial asociada y Calificación Registral" en Cuadernos Ambientales de la Propiedad, número 1, Registradors de Catalunya, Enero 2011, pág. 45 www.registradors.cat.

Permite que a través del respectivo convenio con la Administración competente que se puedan puntear las infracciones urbanísticas en las fincas concretas (es por tanto una especie de publicidad noticia, como también aparece refrendado en el Proyecto de Reforma de Ley Hipotecaria), sabiendo el interesado si existe o no una infracción urbanística sobre la misma, pudiendo dar la posibilidad a la Administración de cumplir con la obligación de solicitar Anotación Preventiva del art. 51 del TR Suelo tras la reforma por RD 8/2011 y Ley 8/2013.

II.2.2. Naturaleza jurídica

La cuestión de la Naturaleza Jurídica de la Base Gráfica Registral es una cuestión discutible, aunque quizá no lo bastante bien discutida.

El punto de partida se encuentra en la concepción genérica del Derecho inmobiliario registral. Así la "*summa divisio*" distinguía entre:

- ▣ Un derecho Inmobiliario Material,
- ▣ Y un derecho Inmobiliario Formal,

Partiendo de esta distinción, pero sin ánimo de entrar en la materia de forma exhaustiva, examinaremos su incidencia en la determinación de la naturaleza de la Base Gráfica Registral destacando dos posturas radicalmente opuestas y una ecléctica:

A. TESIS NEGATIVA DE LA SUSTANTIVIDAD DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL.

Algunos autores opinan que la Base Gráfica Registral, de incardinarse en algún lugar, sólo se podría incardinar en el aspecto formal del Derecho Inmobiliario, es decir en el que estudia la organización, el conjunto de libros y los procedimientos del Registro de la Propiedad. Estos autores pretenden sustentar esta tesis con la tradicional concepción de que los principios hipotecarios no se extienden a los datos o cuestiones de hecho, es decir a las circunstancias descriptivas del inmueble. Así, observamos un punto de vista Jurisprudencial y uno doctrinal:

Desde el punto de vista Jurisprudencial, aunque no hay unanimidad en este sentido, aducimos algunas *Sentencias del Tribunal Supremo* como la de 6 de Febrero de 1947, 5 de Diciembre de 1949, 13 de Mayo de 1959, 10 de Noviembre de 1986 y 6 de Febrero de 1987 que negaron que la presunción de exactitud derivada del principio de legitimación pueda proteger datos descriptivos de la finca como la superficie y los linderos; llegándose a afirmar en alguna de ellas que el Registro ni siquiera responde de que la finca exista físicamente. En el lado contrario destacamos las *Sentencias de 20 de Mayo de 1974, de 7 de Abril de 1981 y de 2 de Febrero de 1984 o la RDGRN 7 de Junio de 2012* que confirman la extensión de dichos datos descriptivos al principio de legitimación pero no al de fe pública registral.⁵ Incluso recientemente la incomprensible jurídicamente *Resolución de Entidades Jurídicas de Cataluña de 2 de Julio de 2014* que extiende el principio de legitimación a los datos constructivos de las entidades de una edificación en la que se ha llevado a cabo una obra nueva *ad extra* o *ad intra* que no quería declararse aunque se hubiera solicitado licencia de obras mayores que afectara a elementos constructivos y hecho un proyecto técnico previo a una división horizontal.

Desde un punto de vista doctrinal, y aunque tampoco parece haber unanimidad, algunos autores destacaron, frente a otros como MORALEZ MORENO⁶, mucho antes de que existiera una obligatoriedad de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en toda operación jurídica (vide art. 3 del *TRCI* tras reforma operada por *LES*) y estando en sus albores las propias Bases Gráficas Registrales, que en la inscripción constan circunstancias de orden jurídico -referentes al derecho real objeto de ellas- y otras de orden físico -relativas a la finca sobre la que aquél recae-; y, si bien en las primeras la declaración registral ha ido precedida de una calificación jurídica en base a documentos fehacientes, no ha sido posible esta calificación respecto de las segundas.

B. TESIS POSITIVA DE LA SUSTANTIVIDAD DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL.

La Tesis positiva de la sustantividad no niega el aspecto formal pero destaca la mayor fortaleza del aspecto material por encima del formal.

La crítica que hacemos a la postura negativa, es la que a su vez nos lleva a sostener una tesis positiva, con prevalencia del aspecto material sobre el formal, o una ecléctica con igualdad de ambos aspectos en la configuración de las Bases Gráficas Registrales.

La teoría negativa de la sustantividad parece confundir la herramienta tecnológica, que sin duda tiene un aspecto formal, con la Base Gráfica Registral misma, que tiene, cuanto menos, una vocación material; pues concibe ambas como meros instrumentos a disposición del Registrador en su calificación sin ningún otro efecto jurídico que el que se pudiera derivar de esa misma calificación.

5 El Principio de publicidad material como la presunción de veracidad que va aneja a los asientos del Registro de la Propiedad, refiriéndose por tanto a los efectos sustantivos del Registro y descomponiéndose en dos principios: el Principio de legitimación y el de fe pública registral. Cfr. GARCÍA GARCÍA, J.M. Código de Legislación Inmobiliaria Hipotecaria y del Registro Mercantil cit..

6 Cfr. MORALES MORENO, A.M. Publicidad Registral y datos de hecho, Civitas, Madrid 2000, pág 494 y ss.

Pero esta confusión e interpretación reduccionista, no puede mantenerse en la actualidad, precisamente por las novedades legislativas introducidas: la publicación de la LES que introduce reformas en la regulación de TRCI señala una exigencia genérica de certificación catastral en toda operación jurídica en su art. 3 y la necesidad de coordinación, ya propugnada en otros textos anteriores, entre parcela catastral y finca registral de los arts. 18 y 45; el RD 8/2011 que modifica el TRLS, que impone al Registrador, dentro del control de la legalidad urbanística, el que compruebe que la obra nueva antigua no invade demanio público o servidumbre de uso público general y finalmente la LC que exige como imprescindible dentro del procedimiento de deslinde la georreferenciación de la finca.

O el impreciso técnicamente hablando, art. 10 del Proyecto de Reforma de la Ley Hipotecaria: *“Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el art. 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.”*

Aunque acierta el precepto en cuanto al ámbito de ubicación y delimitación geográfica, parece errar al hacerse depender de la coordinación gráfica alcanzada con el Catastro y de que esa ubicación no es de la finca sino de la parcela.

Estas operaciones antes descritas y la extensión del principio de legitimación, que sólo difícilmente pueden resolverse desde una perspectiva tradicional, elevan al máximo exponente el sistema de Bases Gráficas Registrales en el que a través de la validación o identificación, ya sea esta provisional o definitiva, el Registrador ha de efectuar una serie de operaciones que son, sin duda, muy similares a la calificación jurídica y que se refieren, exclusivamente, a datos y circunstancias descriptivas de la finca.

En este sentido Registradores como GRAGERA IBÁÑEZ⁷, FANDOS PONS⁸ y VÁZQUEZ ASENJO⁹ destacan primordialmente el valor sustantivo o material de la Base Gráfica Registral, es decir los más que posibles efectos jurídicos que ésta produce. Y dentro de este aspecto material o sustantivo desarrollan los Principios Hipotecarios en la vertiente gráfica, y así con distinta nomenclatura hablan de Principios de Inscripción Gráfica Registral, de Calificación Gráfica Registral, de Rogación Gráfica Registral, el Principio Gráfico de Tracto sucesivo, la Prioridad Gráfica Registral, la Legitimación Gráfica Registral, la Fe Pública Gráfica Registral y el Principio de Publicidad Gráfica Registral.

C. TESIS ECLÉCTICA DEL ASPECTO FORMAL Y MATERIAL DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

Tal y como decíamos más arriba es la crítica que hacemos a la postura negativa, la que nos lleva a sostener también una tesis ecléctica respecto de las Bases Gráficas Registrales. Señalando que es indudable que la Base Gráfica Registral incide en mayor o menor medida en ambos aspectos del derecho inmobiliario registral: el material y el formal, en igual forma.

El alcance formal es evidente, porque se introduce a nuestro modo de ver y como demostraremos en el presente trabajo, un nuevo enfoque metodológico en la Oficinas de los Registros de la Propiedad, pero este alcance formal no es óbice para que podamos señalar también un alcance jurídico material. Alcance jurídico, que en el momento actual, es sólo incipiente doctrinalmente, y que pronto tendrá también un reflejo jurisprudencial notorio¹⁰, para que sus frutos pronto se dejen ver a la Comunidad Jurídica en general con los pronunciamientos de los Tribunales derivados de la práctica registral a través del sistema de las Bases Gráficas Registrales.

II.3.- INTERRELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN “CASCARÓN” Y LA INFORMACIÓN ASOCIADA A LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

Interrelacionando estos conceptos de edificación “cascarón” por un lado y de información asociada a la base gráfica registral por otro, surgen dos afirmaciones:

La primera sería que la identificación geográfica del solar de la finca matriz de nuestra edificación cascarón constituiría la base gráfica registral de la finca. La segunda sería que cada entidad privativa del edificio matriz participaría de esa identificación geográfica puesto que el solar de todas las entidades es común, pero podría tener su propia planimetría que resultara del Libro Edificio, como dato descriptivo propio o como información asociada entendida en un sentido amplio.

7 Cfr. GRAGERA IBÁÑEZ, G. “Significación jurídica del Sistema de Bases Gráficas Registrales y en sus comentarios a la ponencia “Delimitación Gráfica Unitaria de la Propiedad Inmobiliaria cit.

8 Cfr. FANDOS PONS, P. en “La seguridad jurídica del sistema de bases gráficas registrales” ponencia en las Jornadas Virtuales de Bases Gráficas por el Centro de Estudios Jurídicos de Castilla La Mancha dependiente del Decanato autonómico del Colegio de Registradores del día 7 de Marzo de 2012 www.blogauctoritas.es.

9 Cfr. VÁZQUEZ ASENJO, O. G., Aproximación a los principios gráficos hipotecarios cit.

10 En este sentido CALZADILLA MEDINA, A. analizando, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo 704/2009 de 2 de Noviembre destaca que “La cosa, finca, es la que es (...); no hay más que una y ésta es la que existe en la realidad (...). La descrita en el Registro de la Propiedad podrá rectificarse, o no, pero en ningún caso prevalecerá sobre la que existe realmente” en “La aplicación de la base gráfica registral por los Tribunales y la Dirección General de los Registros y del Notariado, con especial referencia al problema de la identidad de la finca” en la Segunda Parte, Capítulo Noveno del Libro de Actas del Congreso de Tenerife “La Información territorial y el Registro de la Propiedad” celebrado en el marco del Proyecto de investigación DER2008-02962/JURI, en Diciembre de 2011, pág 258 y ss.

Y también la Sentencia Juzgado de Primera Instancia número 6 de Santa Cruz de Tenerife de 5 de Diciembre de 2011 reafirmada por Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife de 16 de Octubre de 2012; la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santa Cruz de Tenerife 104/2013 de 24 de Septiembre y la RDGRN 4 de Abril de 2013.

Frente a la información asociada en sentido estricto ya definida y clasificada, la información asociada en sentido amplio o información adjunta es aquella que no se genera por una autoridad pública, sino por otros sujetos (ej. técnico competente); que no es un procedimiento informático el que produce la asociación sino el Registrador mismo cuando se deposita en el archivo gráfico de la finca y de la misma no resultan condiciones restrictivas o expansivas del dominio inscrito, más allá de las normas de comunidad de propietarios a la que la entidad ya pertenece por su origen.

En este sentido, el nuevo tenor del *art. 9 LH del proyecto de reforma de la Ley Hipotecaria*, a diferencia del literal del *art. 208 LH del Borrador de Anteproyecto para la reforma integral*, ya no incurre en el error terminológico de hablar de Base Gráfica de una entidad de un edificio en propiedad horizontal, sino del “*archivo del libro edificio en cada finca*”. Como hemos dicho en alguna ocasión, consideramos positivo el avance terminológico, aunque siga sin entenderse que el archivo del libro edificio sea circunstancia descriptiva en la inscripción de cada entidad privativa de la división horizontal cuando su existencia y disponibilidad, hasta ahora era un requisito urbanístico bajo el control de legalidad registral exclusivamente en la terminación de las obras (*vide art. 20 TRLS*) no en su transmisión.

III.- NUEVO ENFOQUE METODOLÓGICO REGISTRAL

Desde una perspectiva histórica destacamos que la metodología registral ha permanecido casi inmutable al devenir de los tiempos, los folios manuscritos a pluma dejaron paso al empleo de medios informáticos con la *Ley 30 de Marzo de 1990* y la *IDGRN 29 de Octubre de 1996*¹¹, quedando este hito en la esfera formal exclusivamente.

Creemos, como se ha expuesto en otros trabajos, que es una de las llamadas debilidades de la metodología tradicional, las carencias derivadas de la descripción física del inmueble únicamente alfanumérica en los folios del Registro de la Propiedad, dejando patente la necesidad de un nuevo enfoque metodológico registral a través del Sistema de Bases Gráficas Registrales y la información asociada.

Como decíamos sobre estas líneas, en el Derecho inmobiliario puede distinguirse como “*summa divisio*” entre: un derecho Inmobiliario **Material**, y un Derecho Inmobiliario **Formal**. Y, por lo que respecta a las Bases Gráficas Registrales, aunque no existe bastante consenso en reconocerles un aspecto sustantivo o material como hemos visto en la naturaleza, si parece haberlo en reconocerles un aspecto formal o metodológico, incluso en el *Proyecto de reforma la Ley Hipotecaria*.

III.1.- El principio de calificación tradicional

El punto de partida es el Principio de Legalidad, que podemos **definirlo** como aquel en cuya virtud sólo pueden tener acceso al Registro los títulos que reúnan los requisitos establecidos para ellos según las leyes.

Para la doctrina mayoritaria, este principio viene formulado por un **presupuesto previo y una consecuencia básica**.

A.- El presupuesto previo lo constituye el Principio de **titulación pública o auténtica**, que viene exigido por el artículo 3 de la LH.¹²

B.- Y la consecuencia básica está integrada por la **calificación registral** regulada en el art. 18 de la LH.¹³

Y que podemos definir como el examen que el Registrador hace de los títulos o documentos presentados en el Registro con el fin de comprobar que reúnen todos los requisitos establecidos en las leyes para su validez, y como consecuencia de ello, resolver si son, o no inscribibles.

Destacan por tanto **dos aspectos**:

A. *Aspecto formal*: la calificación constituye una de las fases del procedimiento registral. Planteándose la cuestión de la naturaleza jurídica de la función calificadora como función administrativa para algunos, jurisdiccional para otros y de jurisdicción voluntaria o subespecie de esta para la mayoría.

B. *Aspecto material o de fondo*: el registrador no sólo actúa como funcionario sino que también lo hace como jurista: juzgando el acto que se le presenta en orden a su aptitud para provocar la mutación jurídico-real, examinando la aptitud del título presentado para producir la mutación jurídico real, lo que supone una actividad creadora del derecho y adaptadora del negocio a la realidad jurídica.

Entre los caracteres podemos destacar los siguientes:

1.- Actividad **inexcusable u obligatoria** para el registrador, quien no puede dejar de pronunciarse sobre la práctica o no del asiento solicitado.

11 La IDGRN 29 de Octubre de 1996 (BOE 9 de Noviembre de 1996).

12 Art. 3 de la LH: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes. en la forma que prescriban los reglamentos.”

13 Art. 18,1 de la LH: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”

- 2.- Carácter **personalísimo**: el registrador no puede delegar la función calificadora en otra persona, ni tampoco consultar con sus superiores. La única intervención de otro registrador es a través del cuadro de sustituciones.
- 3.- Actividad **imputable** según resulta del art. 18,1 de la LH "bajo su responsabilidad", regulando el art. 296 de la LH la responsabilidad civil de los registradores por los daños y perjuicios que ocasione su actuación.
- 4.- Actividad **independiente**.¹⁴
- 5.- Se buscan garantías de **imparcialidad**, art. 102,1 del RtoH.
- 6.- Deberá ser **global** (art. 127 del RtoH y 19 bis, 2º párrafo de la LH); **unitaria** y reunir todos los **motivos** por los cuales se proceda a la suspensión o denegación del asiento solicitado.
- 7.- **Jurídica**, debe ajustarse a disposiciones legales y reglamentarias.
- 8.- **Rogada y extensible** a lo solicitado.
- 9.- **Revisable** si es negativa, mediante recurso gubernativo o judicial.
- 10.- Entre los **medios** de que dispone, será el documento presentado y los asientos del Registro, entendiendo también los asientos de otros Registros Públicos interconectados como el Registro Mercantil, conforme al art. 222,8 de la LH.¹⁵

III.2.- LA CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL

Con el nuevo art. 9 del Proyecto de Reforma de Ley Hipotecaria¹⁶, aunque no se modifique directamente el art. 18 LH, a pesar de que adolezca de cierta imprecisión terminológica; y como afirman algunos autores, se ofrezcan pocas pistas de la concepción de calificación gráfica registral, incurriendo además en la discrecionalidad del manido concepto de dudas en la identidad de la finca; es evidente que es un nuevo objeto de calificación la correspondencia entre la referencia aportada y la descripción literaria de la finca registral.

A nuestro juicio la calificación gráfica es el examen que el Registrador hace de la georreferenciación, catastral principalmente, aportada por el interesado en el títulos o documentos presentados en el Registro con el fin de comprobar si se identifica con la descripción de la finca inscrita, su estado de coordinación con aquella y el más controvertido: que geográficamente no exista ningún impedimento para la validez del negocio jurídico que se pretende inscribir.

Por tanto la calificación gráfica participa de los mismos caracteres de la calificación registral y a nuestro juicio, tiene tres estadios:

1. El examen de la identificación geográfica, localización, ubicación o correspondencia con una georreferenciación aportada por el interesado.
2. El estado de coordinación catastral convergente, divergente o no coordinable que puede afectar a la descripción de la finca.
3. La comprobación de que geográficamente no hay impedimento para la validez del negocio jurídico, por ejemplo obra nueva antigua que invade servidumbre de protección o dominio público.

Los dos primeros estadios que distinguen entre identificación de la localización de la finca y el estado de coordinación que puede afectar a su descripción, ya los anticipó la *RDGRN 4 de Diciembre de 2013* en los *fundamentos de derecho IV y V*.

La **identificación geográfica o correspondencia** está regulada en los artículos 9 LH; 45 y 48 TRLCI y es una operación de carácter previo cuyas conclusiones de referencia positiva o negativa resultan de la comparación descriptiva en los términos que señalan los citados preceptos y que tiene como objetivo último el trasvase de información entre Catastro y Registro de la Propiedad.

La inscripción en el folio registral de la referencia catastral aportada por el interesado sólo tiene efectos identificadores de una localización determinada, es la llamada técnicamente como correspondencia positiva, que supone la inscripción de la referencia catastral en el cuerpo del asiento (también el PLHC opta por la inscripción en el cuerpo del asiento aunque lo deseable sería hacerlo constar por nota marginal al ser una circunstancia cambiante y actualizable) que como señaló la resolución aludida no implica la asunción de la descripción física, superficie y lindes que aquella señala y la sustitución de la descripción registral *ipso facto*.

La falta de correspondencia o correspondencia negativa, también es objeto de calificación registral, dando lugar a un pronunciamiento del Registrador calificando la referencia catastral como dudosa, puede deberse a que la finca registral y parcela catastral son conceptos distintos que además responden a realidades diferentes, merced al carácter necesariamente actual,

¹⁴ La RDGRN 20 de Febrero de 1992 (BOE 2 de Mayo de 1992) el registrador no está vinculado por las manifestaciones del notario, ni está obligado a aceptar la calificación del tipo negocial hecha en escritura; tampoco le vinculan sus propias decisiones anteriores sobre asuntos similares, ni la calificación del mismo documento hecha por otro registrador RDGRN 30 de Junio de 1992 (BOE 29 de Julio de 1992).

¹⁵ La RDGRN 27 de Febrero de 2012 (BOE 29 de Marzo de 2012) supera la RDGRN 30 de Noviembre de 2005 (BOE 11 de Enero de 2006) que señalaba la limitación al folio de la finca en cuestión.

¹⁶ Nuevo art. 9 Proyecto Reforma Ley Hipotecaria: "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."

universal sobre el territorio, accesible y subsidiario e indiciario de la información catastral y al carácter histórico, voluntario y por tanto parcial sobre el territorio y de plena eficacia jurídica frente a terceros bajo el filtro de la calificación del Registrador de la información registral.¹⁷

Una vez se ha realizado la identificación gráfica o correspondencia georreferenciada podrá pasarse a la segunda operación que es el análisis de la coordinación (que no puede entenderse exclusivamente como coincidencia), para ver si puede quedar afectada la descripción de la finca registral.

El **análisis del estado de coordinación** consiste en la comparación de las respectivas representaciones gráficas de ambas realidades parcela y finca y dará lugar a una decisión del Registrador sobre su estado de coordinación que podrá ser convergente, divergente (por desplazamiento, superficie, geometría o varias de ellas combinadas) o no coordinable por error en Catastro o por error en Registro.

Para poder llevar a cabo ese análisis, el Registrador ha de calificar la coherencia y en su caso motivar, la incoherencia, entre la descripción literaria de la finca y su representación gráfica y la de la descripción literaria de la parcela catastral y su representación gráfica, cuando ambas sean coherentes, podrá llevar a cabo la operación gráfica de coordinación, mediante la superposición de representaciones gráficas, que dará como resultado que las mismas coincidan íntegramente o parcialmente, en cuyo caso se podrán identificar las discrepancias, a los efectos propios de cada institución. Si no es así, mientras no se subsanen sus incoherencias descriptivas, por los procedimientos previstos en la Ley Hipotecaria, si afectan a la finca registral, o por los procedimientos previstos en la legislación catastral, si afectan a la parcela catastral, lo cual nos lleva a la conclusión de que la coordinación, que posibilita el trasvase de información, tiene por objetivo real, la sincronización de movimientos entre ambas, pues responden a principios diferentes.

Cuando como resultado de la calificación registral gráfica haya identificación o correspondencia geográfica positiva y el estado de coordinación sea convergente, en tanto este estado subsista, el nuevo art.10 PLHC extiende el principio de legitimación (art. 38 LH) a la descripción literal y gráfica de la porción de territorio, cuya georreferenciación ha sido aportada por el interesado y que a partir de este momento, tras la actuación del Registrador, será la descripción registral de la finca contenida en el folio.

El tercer estadio de la calificación gráfica registral es la **comprobación de que geográficamente no hay impedimento para la validez del negocio jurídico**, y a nuestro juicio, también se anticipó por la *Sentencia Juzgado de Primera Instancia número 6 de Santa Cruz de Tenerife de 5 de Diciembre de 2011 reafirmada por la llamada jurisprudencia menor de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife de 16 de Octubre de 2012, la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santa Cruz de Tenerife 104/2013 de 24 de Septiembre y la RDGRN 4 de Abril de 2013.*

Dado lo extenso de la materia, definidos muy someramente los dos primeros estadios, nos centraremos más extensamente en el último estadio en el siguiente epígrafe.

III.3.- EL NUEVO ENFOQUE METODOLÓGICO REGISTRAL DE LA INFORMACIÓN ASOCIADA A LA BASE GRÁFICA

El inciso en el PLHC relativo a la información asociada y la solución que adopta en cuanto a sus efectos de publicidad noticia nos parece en el momento actual oportuna "*Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera, identificando, en su caso y con efectos meramente informativos, los enlaces que remitan a las bases de datos o sitios electrónicos que legalmente permitan conocer y actualizar la información extraída*" aunque podría haber ido más allá, ya que quedaría abierta la cuestión del valor jurídico o influencia en la calificación de un documento cuando de la información asociada a la Base Gráfica Registral resulta por ejemplo la invasión de dominio público no inscrito o la anotación de las infracciones urbanísticas en el Registro de la Propiedad.

Deteniéndonos en esto último, destacamos que lo deseable sería dar seguridad jurídica plena a través del acceso al Registro de la Propiedad mediante la inscripción del bien inmueble público o la anotación de la infracción correspondiente y su georreferenciación, pero en el caso de que no fructifiquen los tramites tradicionales, ni los gráficos, para conseguir que acceda al Registro, es decir si la Administración desatiende de nuevo su obligación, el colectivo registral ha de plantearse si puede o si debe tomar en consideración esta información asociada a la Base Gráfica Registral de finca en la calificación registral; y en caso de respuesta afirmativa a esta nueva asunción facultativa u obligatoria, la responsabilidad que puede generar.

En este sentido, ya con relación al RD 8/2011 (art. 20,4 y art. 51,1 TRCI), expusimos dos posturas encontradas, que destacamos de nuevo ahora:

I.- TESIS AFIRMATIVA que vendría a considerar, bien con carácter facultativo u obligatorio, la publicidad indiciaria o noticia

17 VÁZQUEZ ASENJO, O.G. "Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad" Tirant lo Blanch, Valencia, 2013. Pág. 79 y ss

que genera la información asociada a la Base Gráfica como un estadio más de la calificación gráfica siendo parte de la fundamentación con estos **argumentos**:

- a. Prevalencia del principio de seguridad jurídica preventiva frente a la libertad del tráfico jurídico, quedando vedado el acceso al Registro de la Propiedad de los actos de eficacia claudicante. Una de las deficiencias de nuestro sistema es, que en no pocas ocasiones, se desconoce la eficacia anulable de determinados actos cuando van acceder al Registro y una vez producido este acceso se revela después esta eficacia claudicante.
- b. Naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad, reforzando la idea de servicio público que dispensa el Registro como garante de la titularidad dominical y demás derechos reales publicados, reflejando la interrelación entre la esfera privada y el reflejo de situaciones públicas administrativas de origen legal que funcionaban tradicionalmente como cargas legales ocultas a los ojos de los terceros adquirentes.
- c. Desde un punto de vista legal acudiríamos a una interpretación amplia en la consideración de los medios para calificar del art. 18 de la LH: "Los Registradores calificarán, () por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro." en el sentido aludido también en la citada RDGRN 27 de Febrero de 2012.

Además la Base Gráfica, según la IDGRN 2 de marzo de 2000, se hace constar por Nota marginal en el Libro de Inscripciones de la finca registral y precisamente a esa Base Gráfica se puede asociar determinada información ambiental, urbanística o administrativa, denominada información asociada. Ahora con el PLHC se hará constar en el mismo cuerpo de la inscripción, mientras que la información asociada se hará constar marginalmente.

- d. Desde un punto de vista jurisprudencial y de la doctrina de la DGRN destacamos:
 - ▣ La *Sentencia Juzgado de Primera Instancia número 6 de Santa Cruz de Tenerife de 5 de Diciembre de 2011 reafirmada por la Audiencia Provincial en 16 de octubre de 2012* que confirmó la Nota de calificación suspensiva emitida porque al Registrador le constaba en el Registro un punto de infracción de expediente urbanístico a través de la información asociada georreferenciada (no a través de una Anotación preventiva) en la obra nueva en suelo rústico que pretendía inscribirse. Y la *Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santa Cruz de Tenerife 104/2013 de 24 de Septiembre* en un caso de inmatriculación con discrepancias entre la realidad física y la descrita en la certificación catastral descriptiva y gráfica.
 - ▣ La *RDGRN de 4 de abril de 2013* reconociendo la importancia material de la Base Gráfica Registral para fundamentar una calificación registral. Y sólo incidental o tangencialmente podría acudirse a la *RDGRN 19 de Mayo de 2010*, que entendió incluido dentro del ámbito de la calificación registral la comprobación de la adecuación del acto administrativo inscribible para evitar el acceso de actos de naturaleza claudicante, criticada exhaustivamente por autores como ARNAIZ RAMOS.
- e. Desde un punto de vista doctrinal, sólo una parte de la doctrina de la que sostiene el aspecto sustantivo, defiende la calificación registral tomando como fundamento la información asociada; y por supuesto ni se lo llegan a plantear los que sostenían únicamente un aspecto formal.

II.- TESIS NEGATIVA, no consideraría la publicidad indiciaria que genera la información asociada a la Base Gráfica Registral como parte de la calificación gráfica y como fundamento de la misma, por:

- a. La prevalencia del principio de libertad del tráfico jurídico frente a la seguridad jurídica preventiva. Esta teoría defendería que un bien no puede quedar sine die fuera del tráfico jurídico con una mera publicidad indiciaria que resulta de la información asociada. Sólo el acceso al Registro de la Propiedad por medio de un asiento registral de efectos jurídicos puede reportar la aplicación de los principios hipotecarios y con ellos dotar de seguridad jurídica plena a la situación publicada, cerrando el registro a los actos posteriores que se opongan a él.
- b. **Naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad**, en el que confluyen la esfera privada y la pública del dominio inmobiliario en España. Por esta razón ha de permanecer imparcial y no puede relajar la exigencia del acceso a una seguridad jurídica plena porque sea la Administración la que lo pida, pero tampoco puede ofrecer los efectos de aquella a una información asociada, pues entonces estaríamos confundiendo un Registro Jurídico con un mero Registro Administrativo, premiando la falta de diligencia de muchas de sus acciones.

En definitiva, no sólo son múltiples las desventajas de una publicidad noticia frente a una publicidad jurídica, sino que estaríamos destruyendo la configuración Jurídica del Registro de la Propiedad para convertirlo en un mero tablón de anuncios oficial.

- c. Desde un punto de vista legal acudiríamos a una **interpretación estricta en la consideración de los medios para calificar del art. 18 de la LH**, bien en el sentido aludido en la *RDGRN 30 Abril 2005* o bien porque cuando la *RDGRN 27 de Febrero de 2012* señala otros Registros públicos, parece hacer referencia a Registros Jurídicos con una calificación previa a la publicidad de la situación inscrita, como sería el caso del Registro Mercantil y no a meros Registros Administrativos sin calificación alguna.

Además podría refutarse el argumento de la Tesis positiva, en el sentido que la Nota marginal de Base Gráfica no se concibió como una nota marginal de modificación jurídica en la *IDGRN 2 de Marzo de 2000* sino una mera nota marginal de referencia, aunque ahora en el PLHC se hable de una inscripción en el cuerpo del asiento.

- d. Desde un punto de vista **jurisprudencial y de la doctrina de la DGRN** no podemos subrayar un apoyo expreso a esta tesis negativa dado lo novedoso de la materia, ni siquiera en forma de *obiter dicta*. Sólo destacar la *Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife de 12 de Diciembre de 2012*, que declara la ausencia de base legal suficiente que ampare el sistema geobase.
- e. Desde un punto de vista **doctrinal**, además de la doctrina que sostenía exclusivamente el aspecto formal, parte de los autores que sostenían el aspecto sustantivo o material de la Base Gráfica Registral predicaban la prevalencia de esta teoría frente a la anterior, ya que sostienen que en ningún caso esta publicidad noticia de una infracción urbanística producirá el cierre del Registro al tráfico jurídico ulterior.

Los **riesgos y consecuencias esenciales** de estas tesis no pueden pasar desapercibidos:

Respecto de la Teoría positiva puede decirse que todo incremento del valor jurídico de la situación publicada en el Registro de la Propiedad a través de la información asociada, es decir todo aumento de la idea de servicio público indispensable a la sociedad, estará exponencialmente relacionada con la responsabilidad que pasará a asumir el Registrador.

El Registrador en relación a la información asociada sólo elabora la tarea de elegir las capas de información o de suscribir un convenio para la colaboración en el señalamiento de la infracción urbanística pero entendemos que se podría generar responsabilidad:

- ❑ Si no dispone de una herramienta tecnológica adecuada que permita señalar sin errores sustanciales el reflejo vectorial sobre la ortografía, por ejemplo que la representación del casco antiguo de un término municipal patrimonio histórico no abarque ni más, ni menos que el patrimonio histórico a proteger mediante los derechos de adquisición preferente.
- ❑ Si la información asociada no está constantemente actualizada y coordinada para evitar que se reflejen a través de la información asociada estados inexactos, históricos o simplemente irreales, ya que en su configuración intervendrían dos sujetos la Administración y el Registro de la Propiedad. Es decir, si los actos de la Administración que modifiquen otros anteriores no se reflejan en la información asociada del Registro y éste sigue informando por ejemplo de la existencia de una infracción urbanística ya archivada.

Finalmente destacaremos que si se dispensa con esta publicidad indiciaria los mismos efectos, es decir la misma protección o una muy similar a la publicidad jurídica plena o registral, calificando en base a ella e informando de su existencia a los terceros, puede que la inscripción de un bien demanial o la Anotación Preventiva de infracción urbanística, poco frecuentes en la actualidad, no lleguen a acceder nunca al Registro de la Propiedad.

Respecto de la Teoría negativa, el riesgo es muy grande, ya que difícilmente es inteligible en el ámbito español o en el europeo un Registro Jurídico inmobiliario ajeno a las vicisitudes ambientales, administrativas y urbanísticas, que no refleje cargas ocultas: invasión servidumbres legales, tanteos y retractos, etc... y que pueda permitir el acceso de actos de eficacia claudicante.

En definitiva, un marco legal apropiado, tras una discusión jurídica de calado, se muestra necesario para inclinar la balanza en un sentido o en otro, no por miedo a que los Registradores asumamos una mayor responsabilidad, sino por el riesgo que ello comporta sin una adecuada delimitación legal. Mientras esto no se produzca entendemos que:

- ❑ La **seguridad jurídica plena se obtiene mediante la inscripción** del bien de dominio público o la **anotación** de la infracción urbanística, los únicos efectos de una georreferenciación serán indiciarios y en todo caso generarán que se ponga en conocimiento de la Administración competente las operaciones jurídicas a realizar, como la obra nueva antigua.
- ❑ El Registrador **podría calificar** en base a la georreferenciación e información asociada si considera que la situación es muy flagrante a su juicio y arbitrio pero no porque jurídicamente deba hacerlo bajo su responsabilidad al no existir el marco legal adecuado todavía.
- ❑ La información asociada, en el caso en que no fundamentara la calificación, sólo podrá ser empleada como medio para **destruir una buena fe**. De esta forma se señalaría a modo de publicidad indiciaria o publicidad noticia, por ejemplo, la incoación del expediente que todavía no ha causado la anotación, pero está en trámites para ello.
- ❑ El Sistema de Bases Gráfica, sólo podrá ser apuntalado desde el voluntarismo con una buena **coordinación** a través de Convenios con las Administraciones Públicas.

No obstante, en previsión de falta de diligencia, sería pertinente que por ejemplo en el caso de puntos de advertencia de infracción sobre la finca, se les dé una vigencia temporal, un plazo de caducidad, transcurrido el cual si no se ha practicado la anotación o notificado el archivo de las actuaciones se eliminaría, evitando publicidades noticias inexactas.

El sistema de Bases Gráficas Registrales ha de ser la herramienta que finalmente permita la regularización del patrimonio público y el acceso al Registro de la Propiedad de dichas Anotaciones de infracción urbanística a través de una tramitación

activa en los expedientes, evitar invasiones de parques naturales o de servidumbres legales, incluir a determinadas fincas en zonas para la seguridad y defensa nacional, o reconocer derechos de adquisición preferente, de forma que la seguridad jurídica y plena protección que dispensa el registro quede reforzada.

III.4.- SU INCIDENCIA EN LAS EDIFICACIONES “CASCARÓN”

Este nuevo tipo de construcción, que hemos denominado obra nueva *ad intra* o edificación “cascarón”, como anticipábamos debe quedar sujeta al **control administrativo, judicial y registral de legalidad urbanística**.

Este control ha de relacionarse directamente con **el deber de colaboración del Registro de la Propiedad** en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística para evitar que un acto con apariencia de legalidad urbanística pueda acceder al Registro de la Propiedad, extendiendo los fuertes efectos de la situación publicada en un registro jurídico como el nuestro, que deriva esencialmente de las siguientes normas: el *art. 20,2 TRLS* y el *art. 55 del RD 1093/1997*.

El plano de planta de la construcción de un edificio “cascarón”, que en términos del PLHC podría constituir la Base Gráfica Registral de la entidad en régimen de división horizontal y cuya incorporación al folio registral podría hacerse bien como dato descriptivo de la finca o como información asociada mediante el depósito del libro edificio de la división horizontal en el que se encuentra enclavada la entidad.

Esta incorporación al folio registral en alguna de las dos modalidades señaladas sería una eficaz herramienta para detectar los supuestos de obras nuevas *ad intra* o edificaciones “cascarón” al permitir observar alteraciones arquitectónicas significativas cuando no se acompañe al instrumento público una licencia de obras mayores ni un proyecto que la describa y que soslayando el control de legalidad urbanístico, pretenda no declararse la obra.

En este sentido creemos que el libro edificio habría de contener los elementos energéticos (calificación energética), económicos (valoración), arquitectónicos (elementos estructurales y constructivos sobre el plano de planta), urbanísticos (afecciones reales y cargas legales) y jurídicos (régimen de propiedad, estatutos y reglamentos) de la construcción.

La conjunción de estos elementos y su incorporación al archivo gráfico de la finca como una especie de información asociada o adjunta, conformaría el ADN de la construcción realizada que a la utilidad que reportaría en la calificación registral se uniría la utilidad para los terceros adquirentes, ya que el depósito del mismo en el Registro permitiría la publicidad formal de todos estos aspectos, esenciales para acometer por ejemplo una reforma al conocer el acceso de todos los suministros o permitir la elevación de una nueva planta.

Desde una perspectiva gráfica, cualquiera que sea el valor de la inscripción, constitutiva o simplemente declarativa, la necesidad de un tratamiento gráfico de la calificación para la inclusión de la descripción georreferenciada de las fincas registrales, ya sea como tarea complementaria, o como operación sustantiva de inscripción gráfica registral es una cuestión inaplazable, pues el “*nivel de seguridad jurídica del Registro de Derechos aumentará en la medida en que se apoye en una base gráfica fiable que, al favorecer la correcta descripción de la finca, refuerce la utilidad de la información que el Registro publica*”.¹⁸

Además “*La finca debe ser descrita literaria y, en su caso, gráficamente, debiendo existir identidad entre ambas descripciones. Una vez inscrita la finca, el principio de legitimación debe extenderse a la descripción de la finca que figure en el registro.*”

Las técnicas cartográficas o topográficas son útiles para representar los datos espaciales y los polígonos de la finca sobre el territorio y establecer la relación entre las mismas, pero sin que en ningún caso puedan crear por sí mismas ningún derecho de propiedad o conferir acción ejercitable frente a terceros, puesto que ello requiere la voluntad de las partes reflejada en un documento conforme a las previsiones legales y el subsiguiente reconocimiento del Estado mediante su inscripción en el registro de la propiedad.”¹⁹

IV.- CONCLUSIONES

Como hemos destacado en el presente trabajo, la introducción de las nuevas tecnologías está permeando nuestra vida diaria, afectando a todo lo que se encuentra a nuestro alrededor y el Registro de la Propiedad no puede mantenerse ajeno a estos avances. En este sentido podemos afirmar las siguientes conclusiones:

PRIMERA: El Sistema de la Información Asociada a la Base Gráfica Registral constituye una de las mayores novedades que está revolucionando y que sin duda revolucionará en los próximos años el modo de gestión de las oficinas registrales y

18 Declaración de la Antigua suscrita el 21 de Febrero de 2003 por expertos de 16 países iberoamericanos y la Organización de los Estados Americanos, en el Congreso del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) www.cinder.info.es.

19 Conclusiones Tema II: “Registro electrónico, operaciones transfronterizas y nuevas tecnologías” en el XVIII Congreso del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) Amsterdam, Septiembre 2012 www.cinder.info.es.

que va a constituir un nuevo servicio público que algunos Registros de la Propiedad ya están ofreciendo y que otros lo van a ofrecer próximamente a los ciudadanos.

SEGUNDA: El control de legalidad urbanístico de las edificaciones cascarón ha de beneficiarse de la introducción de estas nuevas tecnologías para la detección de futuras edificaciones *ad intra*, cuando no se aporta una licencia de obras mayores, ni un proyecto técnico que lo describa en el instrumento público.

TERCERA: El plano de planta de la construcción se incorporaría según el PLHC como Base Gráfica de la finca al folio registral o como información asociada o adjunta mediante el depósito del libro edificio (con los aspectos: energético, económico, arquitectónico, urbanístico y jurídico) de la división horizontal en el que se encuentra enclavada la entidad, fortaleciendo su aspecto sustantivo en la fundamentación de la calificación registral para evitar que se soslaye el control de legalidad urbanístico previo.

CUARTA: La calificación gráfica registral, a nuestro juicio tiene tres estadios siendo el examen que el Registrador hace: Primero, de la identificación geográfica, localización, ubicación o correspondencia con una georreferenciación aportada por el interesado; segundo, del estado de coordinación catastral convergente, divergente o no coordinable que puede afectar a la descripción de la finca; tercero, de la comprobación de que geográficamente no hay impedimento para la validez del negocio jurídico.

QUINTO: El *Proyecto de reforma de la Ley Hipotecaria*, aunque imperfecto técnicamente, persigue un objetivo loable. Reconoce la vertiente formal o metodológica de la Base Gráfica Registral y de la información asociada como publicidad noticia y empieza a caminar la senda de la calificación gráfica iniciada con la doctrina de la DGRN en pro de la seguridad jurídica preventiva en el tráfico inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUILERA ANEGÓN G., "Información territorial asociada y Calificación Registral" en Cuadernos Ambientales de la Propiedad, número 1, Registradors de Catalunya, Enero 2011, www.registradors.cat.
- ARRIETA, L.J. "Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales" en Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías, núm. 19, año 2009.
- ARRIETA, L.J. "La calificación registral en el registro de la propiedad digital y gráfico" en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, número 740 NOVIEMBRE-DICIEMBRE 2013.
- BASE DE DATOS LEGAL, JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINA DGRN:
 "www.cinder.info.es"
 "www.noticias.juridicas.com"
 "www.notariosyregistradores.com"
 "www.registradores.org"
 "www.registradors.cat"
- CALZADILLA MEDINA, A. "La aplicación de la base gráfica registral por los Tribunales y la Dirección General de los Registros y del Notariado, con especial referencia al problema de la identidad de la finca" comunicación en la Segunda Parte, Capítulo Noveno del Texto del Congreso de Tenerife "La Información territorial y el Registro de la Propiedad" celebrado en el marco del Proyecto de investigación DER2008-02962/JURI, en Diciembre de 2011.
- CARRILLO MORENTE, J.A. "La innovación del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Suelo por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio. Una visión desde la perspectiva de la Administración Autonómica" en www.blogauctoritas.es, enero de 2012.
- FANDOS PONS, P. en "La seguridad jurídica del sistema de bases gráficas registrales" ponencia en las Jornadas Virtuales de Bases Gráficas por el Centro de Estudios Jurídicos de Castilla La Mancha dependiente del Decanato autonómico del Colegio de Registradores del día 7 de Marzo de 2012 www.blogauctoritas.es.
- FANDOS PONS, P. en "Información territorial y urbanística asociada" ponencia del Congreso de Registradores usuarios del software Temple Sig Reg celebrado el 16 de Noviembre en Valencia, www.regsete.com.
- FANDOS PONS, P. Y PRADO GASCÓ V. J., en "La relación entre Registro de la Propiedad y el Catastro: una propuesta equilibrada a propósito del proyecto de Ley de Economía Sostenible". Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, nº 172, octubre de 2010.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. Código de Legislación Inmobiliaria Hipotecaria y del Registro Mercantil Tomo I, II y III, Thompson-civitas Pamplona ISBN obra completa: 9788447036790.
- GOMEZ GÁLLIGO, F.J. en "Regulación Normativa de la Facultad y Deber del Registrador de la Propiedad de disponer de Bases Gráficas en su Función Calificadora" ponencia de las Jornadas Virtuales de Bases Gráficas organizadas por el Centro de Estudios Jurídicos de Castilla La Mancha dependiente del Decanato autonómico del Colegio de Registradores del día 6 de Marzo de 2012 www.blogauctoritas.es.
- GRAGERA IBÁÑEZ, G. en "Significación jurídica del Sistema de Bases Gráficas Registrales" ponencia del Congreso de Registradores usuarios del software Temple Sig Reg celebrado el 16 de Noviembre en Valencia www.regsete.com.
- MORALES MORENO, A.M. en Publicidad Registral y datos de hecho, Civitas, Madrid 2000.
- PRADO GASCÓ, V.J. "Un nuevo enfoque metodológico registral" comunicación que figura en el Libro de Actas del Congreso de Tenerife "La Información territorial y el Registro de la Propiedad" celebrado en el marco del Proyecto de investigación DER2008-02962/JURI, en Diciembre de 2011.
- PRADO GASCÓ, V.J. "Análisis crítico del Anteproyecto de reforma registral" publicado el 2 de mayo de 2014 en www.notariosyregistradores.org.
- PRADO GASCÓ, V.J. "El control registral de legalidad urbanística en edificaciones cascarón" en prensa en Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías, 4º Trimestre 2014.
- PRADO GASCÓ, V.J. "El sistema de Bases Gráficas como instrumento de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro" en prensa en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Registral.
- ROCA SASTRE MUNCUNILL L., ROCA SASTRE R.M. Y BERNÀ I XIRGO J. Derecho hipotecario, Tomos I al XI, Bosch, Barcelona 2008-2009, ISBN: 9788497902441.
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G., Aproximación a los principios gráficos hipotecarios, Editorial Bosch, Barcelona, Noviembre 2010, ISBN: 9788497907842.
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G. La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, Tirant lo blanch, Valencia 2009.
- VÁZQUEZ ASENJO, O G en "Utilidades del sistema de bases graficas registrales para la técnica de calificación registral" en www.notariosyregistradores.org, 3 de febrero de 2009.
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G. Jornadas de Estudio de la Reforma de ley Hipotecaria en Bases Gráficas y Expedientes, Ponencia Identificación Gráfica de Fincas Registrales y Principios Hipotecarios de el APL, Madrid 2014.
- VILLAPLANA GARCÍA, C. Fichero registral inmobiliario, Tomos I y II, Centro de Estudios, Fundación Registral 2006, ISBN: 8496347729.

Torredembarra, Septiembre 2014

RESOLUCION DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2012 DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

DENTRO DE LA SECCIÓN DE CUESTIONES JURÍDICAS, EN EL PRESENTE NÚMERO HEMOS SELECCIONADO ESTA RESOLUCIÓN DE LA DGRN RELATIVA A "EXCESOS DE CABIDA" POR CONTENER DOCTRINA SOBRE UNA DE LAS CUESTIONES MÁS CONTROVERTIDAS EN LA CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: NOS REFERIMOS A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL SUSPENSIVA O DENEGATORIA APOYADA EN LA DUDA FUNDADA SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 3, 203, 254 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 10 y 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 2 y 41.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de mayo de 2002, 3 de febrero, 30 de mayo y 12 de julio de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero, 23 de marzo y 17 de octubre de 2006, 21 de septiembre de 2007, 19 de febrero y 16 de diciembre de 2008, 3 de noviembre de 2009, 2 de febrero de 2010 y 13 de julio y 17 de octubre de 2011 y 2 de junio de 2012.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

- ▣ Se presenta en el Registro instancia suscrita por los titulares de una finca solicitando que en la inscripción de una finca se haga constar que su cabida es de mil novecientos ocho metros cuadrados, en lugar de los mil seiscientos noventa y dos que figuran en la inscripción. Como justificante del exceso acompañan certificación catastral descriptiva y gráfica de donde resulta aquella superficie.
- ▣ El registrador suspende la inscripción por tres defectos:
 - «1º.—El documento aportado no cumple los requisitos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad. 2º.—No se acredita el pago del Impuesto correspondiente en su caso, conforme establece el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. 3º.—La parcela (...) figura inscrita (...) como una parcela de terreno de 1692 m2 y en la certificación catastral aportada figura con una superficie de 1908 m2, por lo que existen dudas sobre la identidad de la finca, debido a la gran diferencia entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir. Según reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado la registración de un exceso de cabida sólo puede confirmarse como rectificación de un erróneo dato registral de la descripción, por lo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior ni se adiciona una porción colindante, para lo cual el cauce adecuado sería la inmatriculación de esa porción y su agrupación la finca registral preexistente, en lugar de un exceso».

2. En cuanto al primero de los defectos, procede su confirmación porque para la inscripción de excesos de cabida no está previsto como título la certificación catastral descriptiva y gráfica, ya que el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario la considera como un medio de acreditar el exceso de cabida, lo mismo que el de un certificado de técnico competente cuando es inferior a la quinta parte, pero ni uno y otro constituyen según dicho precepto títulos para la inscripción, como resulta también de la comparación con el párrafo primero de dicho apartado 3, en que se exige «título traslativo» y en el párrafo segundo lo único que se dice es que se puede inscribir «sin necesidad de título traslativo», pero no excluye otro título público inscribible, que no lo es directamente la certificación catastral como tampoco lo es la certificación del técnico competente, sino que son documentos acreditativos complementarios de un título público en que el interesado declare la correspondiente rectificación de la superficie de la finca, ya sea título traslativo, declarativo o modificativo, complementándose la declaración hecha públicamente por el interesado con la certificación catastral o del técnico competente, según los casos. Lo mismo resulta del número ocho del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, que contempla la certificación catastral descriptiva y gráfica no como título inscribible sino «con base en una certificación catastral», máxime teniendo en cuenta que se trata de una rectificación de la superficie inscrita en el Registro, es decir el objeto del derecho

- real inscrito, que exige escritura pública en que el propio interesado declare la nueva superficie «con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca» (artículo 53.8.2º de dicha Ley), o sea «acreditada mediante dicha certificación catastral» (artículo 298.3.2º del Reglamento Hipotecario).
3. También ha de ser confirmado el segundo de los defectos, pues de lo que se trata es de que todo documento relativo a modificaciones del Registro, como es en este caso, la superficie inscrita de la finca, tenga la correspondiente nota de la Oficina Liquidadora competente en que conste la liquidación, exención o no sujeción, es decir, que no se prejuzga que el documento haya de pagar el impuesto, sino que corresponde decidirlo a la Oficina Liquidadora, que es la que calificará, a efectos de liquidación, lo que proceda, conforme a lo dispuesto en el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria, que se remite al pago de impuestos, sólo «si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir», por lo que tal devengo o no, corresponde apreciarlo a la Oficina Liquidadora, que es la que decidirá si la solicitud de inscripción de exceso de cabida constituye o no un nuevo acto o contrato respecto a la escritura pública de compraventa anteriormente liquidada.
 4. Por lo que se refiere al tercero de los defectos, debe partirse de los siguientes criterios resultantes de reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en el «Vistos»): a) la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, hay que evitar que con motivo de una pretensión de inscripción de exceso de cabida se incorporen trozos de superficie no incluidos en el contorno de la finca inscrita, por no tratarse de una mera rectificación de error en la superficie inicial, pues en tales excesos no suficientemente acreditados, lo procedente es inmatricular la porción correspondiente y agregarla o agruparla a la finca inscrita, todo ello para evitar que se eluda el procedimiento de inmatriculación o que se produzcan dobles inmatriculaciones por falta de identidad de la superficie a que se refiere el exceso de cabida con la finca inscrita; y, c) para la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario).

La Ley 13/1996, de 30 de diciembre, introdujo relevantes modificaciones en el régimen de inscripción de los excesos de cabida, fijando la regla de que la rectificación de la cabida de una finca registral podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca y, en caso contrario, existiendo dudas sobre la identidad de la finca, el registrador deberá suspender la inscripción (cfr. artículo 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre). La reforma del Reglamento Hipotecario llevada a cabo por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, tuvo, entre otras finalidades, la de adaptar este Reglamento a las modificaciones introducidas por la Ley 13/1996 en materia de excesos de cabida, estableciendo que podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente. Se atribuye, pues, al registrador un control de la correspondencia entre la finca preexistente y la que se describe con la mayor cabida, ya que no ha de tener dudas fundadas acerca de tal identidad (cfr. artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario).

Ahora bien, ese juicio de identidad por parte del registrador, como ha indicado esta Dirección General, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. El propio Reglamento Hipotecario ofrece ejemplos de supuestos en que la duda está fundada, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso sobre la propia finca o haberse expresado anteriormente con exactitud la superficie de ésta al formarla por segregación, división o agrupación.

En el presente supuesto el único motivo que se alega por el registrador para basar la duda de identidad es «la gran diferencia» de superficies, cuando la diferencia es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, cuantía que se entiende es moderada (cfr. artículo 298.3, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). Por ello no es lógico entender que tal diferencia, por sí misma, y sin ninguna otra alegación, sea suficiente para sustentar la duda de identidad, sobre todo cuando la misma no excede de la quinta parte de la cabida inscrita, ni se modifica ninguno de los linderos, ni consta tampoco en la nota calificadora que la descripción gráfica resultante del plano que sirvió de título para la inmatriculación y la que ahora se presenta para la inscripción del exceso de cabida, haya cambiado, ni tampoco se dice nada en la nota acerca de posibles cambios de superficie en las fincas colindantes comparando las que consten en el Catastro con las colindantes que, en su caso, figuren en el Registro.

En este punto tiene razón el recurrente en la cita de las Resoluciones de este Centro, que excluyen la inscripción del exceso de cabida cuando se trata de grandes diferencias de superficie (como ocurría en los supuestos de las Resoluciones de este Centro de 1 de junio de 1998, 31 de mayo de 1999, 8 de abril de 2000, 17 de junio de 2002, 1 de julio de 2006 y 2 de junio

de 2012), lo que no sucede en el presente caso, o que, aun no siendo excesiva la diferencia, establece este mismo Centro que cuando motiva dudas de identidad por una serie de motivos que han de ser expresados en la nota calificadora, debe suspenderse la inscripción, lo que tampoco ocurre en el presente caso, en que la diferencia de superficie no es excesiva ni la nota calificadora expresa las razones por las que duda de la identidad de la finca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto a los defectos primero y segundo y estimarlo en cuanto al defecto tercero, en los términos resultantes de los precedentes fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 21 de noviembre de 2012.– El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

OBSERVACIONES:

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2002, 3 de febrero, 30 de mayo y 12 de julio de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero, 23 de marzo y 17 de octubre de 2006, 21 de septiembre de 2007, 19 de febrero y 16 de diciembre de 2008, 3 de noviembre de 2009, 2 de febrero de 2010 y 13 de julio y 17 de octubre de 2011 y 2 de junio de 2012.

Puede ver el texto íntegro pinchando a continuación: [BOE número 304, miércoles 19 de diciembre de 2012.](#)

INFORME SOBRE EL REGLAMENTO DE COSTAS 876/2014

por **Pedro Fandós Pons**, *Director de Bases Gráficas Registrales, Medio Ambiente y Consumidores del Colegio de Registradores de España.*

I.- APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS POR PARTE DEL RD 876/2014 DE 10 DE OCTUBRE

El RD 876/2014 de 10 de octubre aprueba el Reglamento de la Ley de Costas, en vigor desde el día 11, y como dice su Exposición de Motivos, pretende ser “un instrumento eficaz en la consecución de los principios que inspiraron la modificación de la legislación de costas, a saber, la protección del litoral y la seguridad jurídica”, para lograr este último objetivo, se regula “*la intervención del Registro de la Propiedad y el Catastro en los deslindes*”.

La norma deroga el anterior Reglamento de Costas de 1989 y las normas de igual o inferior rango que se le opongan o contradigan.

I.- El Reglamento comienza con **un Título Preliminar**, dedicado a determinar su objeto y fines.

II.- El **Título Primero** (arts. 3 a 39) contiene cuatro capítulos,

II.1.- El primero que enumera los bienes de dominio público marítimo terrestre que define y enumera en los arts. 3 a 9. Respecto de ellos, la regla general es la de inscripción obligatoria de los bienes demaniales y patrimoniales de las Administraciones Públicas es obligatoria, conforme al artículo 36 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, en virtud de la certificación administrativa correspondiente.

Para inscribir obras en el dominio público marítimo-terrestre, además de los requisitos del artículo 20 TRLS, habrá de acreditarse la presentación de la declaración responsable recogida en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, o el título necesario, salvo que tal extremo resulte de la licencia urbanística que autorice la construcción, o la adecuación del uso al destino previsto en la norma de planeamiento. Si la obra se ubicada en la servidumbre de tránsito será exigible el informe favorable, en los términos del artículo 27, salvo que se acredite su obtención por silencio o resulte de la propia licencia de edificación. (art. 28).

II.2.- El segundo regula el régimen jurídico del dominio público marítimo terrestre (art 10).

II.3.- El capítulo tercero regula el **deslinde**, en el que analizamos su régimen registral.

El Capítulo se divide en cuatro secciones relativas al Objeto y principios generales (art. 17 y 18), Procedimiento (art. 19 a 29), Efectos (art. 30 a 32) y a la Inmatriculación de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre (art. 33 a 36).

La regulación del procedimiento se apoya decididamente en los pronunciamientos del Registro de la Propiedad e introduce un nuevo tipo de calificación registral, que podemos denominar gráfica, pues el Registrador, además de calificar en los términos del artículo 18 LH y sus concordantes, ha de interpretar la información geográfica incorporada al título inscribible con la que resulte del contenido del Registro, por lo que resulte de la posible intersección del perímetro de la identificación geográfica de la finca registral (su base gráfica) con una línea representativa de una información territorial administrativa, la línea del dominio público marítimo terrestre, o con una franja, cuál es la determinada por la servidumbre de tránsito y protección.

Es decir la actuación del registrador será una u otra, según que la identificación gráfica de una finca registral converja, en todo o en parte, con la línea de dominio público-marítimo terrestre no deslindado, con la línea del mismo una vez deslindado; que no converja con esa línea pero colinde, que no colinde, pero esté dentro de la servidumbre de protección, o que no converja ni colinde con el dominio público marítimo terrestre y se encuentre situada fuera de la servidumbre de protección.

El registrador no es responsable de la delimitación de esa línea o franja, simplemente ha de interpretar la misma, superponiéndola con su capa jurídico-geográfica de fincas registrales, para cumplir con lo que le ordena el Reglamento.

Pasamos a ver brevemente la estructura del proceso de deslinde:

1. **OBJETO Y PRINCIPIOS:** La determinación del límite interior del dominio público marítimo-terrestre, para ello el Ministerio llevará el archivo actualizado de documentos y planos de los deslindes del dominio público marítimo-terrestre, en los términos del artículo 18.

2. **PROCEDIMIENTO:** Se regula en el Capítulo 2º, que podemos esquematizar de la siguiente manera:

2.1.- **Inicio:** De oficio o a petición de cualquier interesado.

Se resuelve en plazo de 24 meses desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio (art. 19.1).

El Servicio Periférico de Costas remitirá a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar **propuesta con plano de delimitación provisional** del dominio público y de la zona de protección, a la vista de la cual se decidirá si se estima o no procedente el deslinde (art.19.2).

Los efectos de la decisión de **incoar el expediente** se regulan en el art. 20.

2.2.- **Audiencia** (art. 21): En el expediente serán oídos:

a. Los propietarios de fincas incluidas en la zona afectada por el deslinde y los colindantes, previa notificación y las personas que acrediten la condición de interesados, que son las organizaciones legitimadas del artículo 2.2 de la Ley.

Para su identificación, el plano de delimitación provisional habrá de coordinarse con los planos catastrales y las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los inmuebles afectados, donde consten referencia catastral y datos de identificación de los titulares y colindantes. Tras ello, procederá en plazo de quince días desde la incoación del expediente a:

a. **Publicar el anuncio** de incoación del expediente en el BOP, en su propio tablón de anuncios; en un diario de los de mayor circulación en la provincia; en la sede electrónica del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, para que, en plazo de un mes, cualquier interesado pueda comparecer, examinar el plano de delimitación provisional y alegar.

b. **Solicitar informe** a la comunidad autónoma y al Ayuntamiento respectivos, que deberá remitirse en el plazo de un mes; en caso contrario, se presume favorable al deslinde.

c. **Notificar al Registro de la Propiedad** el acuerdo de incoación del expediente de deslinde, acompañando plano georreferenciado del área a deslindar coordinado con Catastro con identificación catastral de parcelas y relación de propietarios, para que el Registrador pueda:

❑ Expedir **certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas** que colinden o intersecten con dominio público marítimo-terrestre, en el plazo de un mes, prorrogable hasta un máximo de dos meses por causa justificada, previa petición del registrador. El Registrador, al expedir la certificación verificará la correspondencia de la relación de propietarios con el contenido de los asientos registrales y pondrá de manifiesto las discrepancias que puedan resultar.

❑ Practicar **nota marginal** acreditativa de la incoación del deslinde, identificando el acuerdo y la fecha de su publicación, expresando la expedición de la certificación y de la afección de las fincas al resultado del expediente y que la resolución aprobatoria del deslinde servirá de título para rectificar las situaciones jurídico-registrales contradictorias con este. La nota **se cancelará**:

a. Al practicar la inscripción o anotación de la resolución del expediente de deslinde.

b. A solicitud del Servicio Periférico de Costas; o

c. Por resolución judicial.

d. Y en cualquier caso por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si bien cabe la prórroga por un plazo máximo de otros 3 años, que habrá de constar en el folio por nota marginal con anterioridad a la expiración del plazo inicial.

Si se incluyesen **fincas no inscritas**, el Servicio Periférico de Costas podrá solicitar que se tome previamente anotación preventiva por falta de inscripción previa. Por tanto, para expedir la certificación y practicar la nota, el Registrador parece que ha de identificar gráficamente las fincas que tengan puntos de intersección con el plano aportado y georreferenciado en su sistema de identificación gráfica de fincas y tendrá que determinar la correspondencia entre la referencia catastral aportada y el identificador único de la finca registral correspondiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 TRLCI y proceder a su identificación; si no puede determinar la correspondencia no puede expedir la certificación ni practicar la nota marginal. Verificada la correspondencia, pueden darse varias situaciones, teniendo en cuenta que los ejemplos son ficticios:

1.- **Finca inscrita e identificada geográficamente**, supuesto que no plantea problemas, pues el Registrador expide la certificación y practica la nota y parece que, habrá de acompañar informe justificativo del estado de coordinación de la representación geográfica de la descripción de la finca y la de la parcela catastral, para que se puedan efectuar las actuaciones de subsanación correspondientes en el propio expediente, dada que es título con efectos inmatriculadores y de rectificación de descripciones, con intervención de los colindantes.

Así, con la inscripción del título, se lograría la coordinación entre finca registral y parcela catastral, con intervención del propietario.

Esta interpretación sería coherente con el texto del Proyecto de Ley de Reforma Hipotecaria y Catastro, actualmente en tramitación parlamentaria.



En la foto aparece una finca registral identificada registralmente por el Registrador de manera definitiva, por ser coherente su descripción literaria y su representación gráfica. Cuando el Registrador superponga el plano provisional georreferenciado de la superficie afectada por el deslinde que se remitirá por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

Si el mismo se superpone sobre todo o parte de la finca registral identificada, el registrador expide la certificación literaria y gráfica y practica la correspondiente nota marginal.

2.- Finca Inscrita y no identificada geográficamente, por ser su descripción meramente literaria; en este caso, el registrador habrá de tratarla como finca no inscrita, por no haber podido determinar la correspondencia con la parcela catastral y no expedirá certificación ni practicará nota marginal. Si después la puede identificar gráficamente, antes de que se resuelva el expediente, actuará como ordena el artículo 23.1 y 2, cuando se conozca la existencia de **nuevas fincas registrales afectadas por el deslinde**, no incluidas en la certificación, el Registrador expedirá la certificación y practicará la nota, de oficio, notificándolo al Servicio Periférico de Costas y a los titulares con derecho inscrito, para que puedan comparecer, debiendo constar en la nota marginal la práctica de estas notificaciones. Si la existencia de la finca se aprecia por el Servicio Periférico de Costas, solicitará del registrador la expedición de certificación y la práctica de la Nota Marginal, que se notificará por el Registrador a los titulares registrales.

En la foto que sirve de ejemplo a la situación anterior, la finca contigua a la que ha sido identificada por el Registrador, sobre la que se asienta la construcción rodeada de árboles, no está identificada gráficamente, por lo que el registrador ha de intentar identificarla previa consulta del contenido del Registro; si puede identificarla geográficamente de oficio, podrá comprobar si se superpone o no con el plano georreferenciado afectado por el deslinde; si es así expedirá la certificación y expedirá la nota marginal; en caso contrario, actuará como si la finca no estuviera inscrita.

3.- Fincas no inscritas en el Registro. En este caso, el Registrador deberá indicar el resto de parcelas catastrales no correspondientes con fincas registrales, para que el Servicio Periférico de Costas pueda solicitar que se tome **anotación preventiva por falta de inscripción previa**, tomando como representación gráfica y titularidad de las mismas la catastral, teniendo la resolución que apruebe el deslinde eficacia inmatriculadora.

En la información registral y notas de calificación o despacho referidas a fincas en las que se haya expedido certificación y practicado nota marginal, o la anotación preventiva, se expresará tal circunstancia como información territorial asociada, conforme al art. 23.4. Por tanto, la publicidad registral es literaria, mediante la nota marginal y gráfica, mediante la técnica de la información territorial asociada a la representación geográfica de la finca.



En la primera imagen vemos la identificación gráfica de la finca y en la segunda su proyección sobre la cartografía catastral con la delimitación en trazo discontinuo de la línea por donde discurre el dominio público marítimo terrestre, que resultaría de la delimitación provisional.

Las comunicaciones y remisión de documentos entre Registro de la Propiedad y el Servicio Periférico de Costas serán telemáticas a través de la sede electrónica de los Registradores y se garantizará la coordinación entre los planos topográficos empleados en la tramitación del procedimiento y la cartografía catastral (art. 20).

Si el deslinde afecta al dominio portuario estatal, se remitirá el expediente, antes de su aprobación, al Ministerio de Fomento, para que emita informe en el plazo de dos meses. En caso de discrepancia entre ambos Ministerios, decidirá el Consejo de Ministros.

2.3.- Apeo del deslinde (art.22), para lo que, con 10 días de antelación, se citará en el lugar a:

- a. Titulares registrales y, en su defecto, catastrales de las fincas afectadas por el expediente.
- b. Representantes de comunidades de propietarios cuando estuvieran constituidas y demás interesados.
- c. Al Ayuntamiento y a la Comunidad Autónoma correspondientes, para mostrarles la delimitación provisional del dominio público mediante su apeo.

Los propietarios e interesados podrán concurrir al acto de apeo y formular alegaciones y proponer delimitación alternativa, en plazo de quince días.

2.4.- El Servicio Periférico de Costas formula proyecto de deslinde, con el contenido del artículo 25, entre el que destacamos la exigencia de Planos topográficos a escala no inferior a 1/1.000, con el trazado de la línea de deslinde y las delimitaciones indicadas, debidamente recogidas en los planos catastrales, que será elevado por el MAGRAMA al Consejo de Ministros para su aprobación por Orden Ministerial. Si el proyecto supone una modificación sustancial de la delimitación provisional inicial, se someterá a una nueva fase de información pública.

2.5.- La aprobación del deslinde se regula en el artículo 26 y se hará mediante Orden Ministerial, que especificará los planos que se aprueban, que han de permitir la georreferenciación sobre cartografía catastral del límite interior del dominio público marítimo-terrestre y la geolocalización de las servidumbres sobre los terrenos colindantes, que se notificará a los propietarios afectados, interesados y colindantes, a la comunidad autónoma, al ayuntamiento, al Catastro y al Registro de la Propiedad, y se publicará en el BOE.

El **título inscribible** será la certificación de la resolución que apruebe el deslinde expedida por el órgano competente, que habrá de expresar:

- 1.- Relación y descripción de fincas afectadas, por aplicación de la legislación hipotecaria.
- 2.- Base Gráfica del plano de deslinde para su incorporación al sistema informático registral de identificación de fincas registrales.
- 3.- Trámites esenciales del expediente por aplicación de la legislación hipotecaria, en especial, la forma en que se ha notificado a los propietarios e interesados.

El título que se presentará en el Registro de la Propiedad competente, preferentemente por medio de documento electrónico, presentado telemáticamente, practicándose los asientos conforme al artículo 31. El ámbito de la calificación es el de los documentos administrativos.

2.6.- La Revisión del deslinde se realizará cuando se altere la configuración del dominio público marítimo-terrestre, conforme al artículo 27. El acuerdo de iniciación de revisión del deslinde **se notifica al Registro de la Propiedad para que expida certificación y practique nota marginal**, según el artículo 21.2.c) y 3 y los asientos registrales se practican, conforme al artículo 26.3, y:

1. Los titulares de los terrenos que tras la revisión del deslinde se incorporen al dominio público marítimo-terrestre pasarán a **ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento**.
2. La Administración otorgará de oficio la **concesión**, salvo renuncia expresa del interesado, por un plazo de **setenta y cinco años**, a partir de la práctica del deslinde, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon.
3. Dicha orden **se notificará** a los interesados comparecientes en el expediente, a la comunidad autónoma, al ayuntamiento, a la Dirección General del Catastro y al Registro de la Propiedad.

Los titulares de las obras e instalaciones que tras la revisión del deslinde se incorporen al dominio público marítimo-terrestre o a la zona de servidumbre de protección, podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie. Se entenderá por tales las referidas en la DTR 14.2, que deberán suponer una mejora en la eficiencia energética, para alcanzar una mejora de dos letras o una letra B, que se acreditará mediante certificación de eficiencia energética y declaración responsable, de acuerdo con lo previsto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, con carácter previo a la concesión de la autorización urbanística.

2.7.- La Situación de regresión grave aquellos tramos del dominio público marítimo-terrestre se regula en el artículo 29 y conlleva que no podrá otorgarse ningún nuevo título de ocupación del dominio público marítimo-terrestre, salvo el caso del número 3. La declaración de situación de regresión grave se hará por orden ministerial, previo sometimiento a información pública e informe de la comunidad autónoma y ayuntamientos correspondientes y trámite de alegaciones a los interesados personados en el expediente. Se publicará en el BOE, en la sede electrónica del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y se dará traslado al Registro de la Propiedad, preferentemente mediante documento electrónico, que comprenda base gráfica del tramo declarado en regresión, para su incorporación al sistema informático registral sobre la cartografía catastral, dándose publicidad de esta limitación como información territorial asociada. Si las circunstancias que motivaron la declaración desaparecieran, por orden ministerial se podrá revocar tal declaración, cesando todos sus efectos.

3. EFECTOS DEL DESLINDE: Sección 3ª. (arts. 30 a 32).

- ❑ Declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado. Las inscripciones registrales no pueden prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados.
- ❑ Levantamiento de la suspensión del otorgamiento de concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre y en su zona de servidumbre de protección.
- ❑ Cancelación de las notas marginales practicadas en el Registro de la Propiedad con motivo del deslinde, mediante certificación expedida por el Servicio Periférico de Costas.
- ❑ Amojonamiento mediante la colocación de hitos, u otras señales o referencias, que permitan identificar sobre el terreno el límite interior del dominio público marítimo-terrestre.
- ❑ La resolución del deslinde será título suficiente para **rectificar situaciones jurídicas registrales contradictorias con el mismo y para inmatricular** los bienes de dominio público, cuando sus titulares hayan sido citados en el expediente o hayan adquirido la finca después de la nota marginal de expedición de la certificación, mediante el procedimiento del art. 31:
 - a. Se practicará anotación preventiva sobre las fincas en cuestión, en virtud del título de aprobación del deslinde, con una caducidad de 5 años, expresando que las fincas quedarán supeditadas a las resultas de la firmeza del deslinde, consignándose expresamente en el asiento y en la información registral y notas de despacho o calificación que emitan.
 - b. La práctica de dicha anotación se notificará por el Registrador a los titulares de dominio y demás derechos inscritos que puedan resultar afectados, al domicilio que conste en el expediente o en el registro, y de no ser conocido o resultar infructuosa, a través del BOP, por edictos en el tablón de anuncios del Registro y en el Ayuntamiento respectivo, así como en la sede electrónica de los Registros. La práctica de la notificación se hará constar por nota marginal en la finca afectada.
 - c. Si en el plazo de cinco años y un mes desde la fecha de aprobación del deslinde no se presentan anotaciones preventivas de demandas derivadas de acciones de los titulares inscritos, la anotación se convertirá en inscripción de dominio, de oficio por el registrador, que procederá a rectificar o cancelar las inscripciones contradictorias con el dominio público. Si se presentan, se estará al resultado del juicio correspondiente, quedando automáticamente prorrogada la vigencia de la anotación preventiva de deslinde hasta la conclusión del mismo, una vez tomada anotación de demanda.

Si no se ha hecho constar en el folio de la finca la incoación del deslinde, tratándose de inscripciones contradictorias con el deslinde, solo procederá su cancelación si media el consentimiento del titular registral y de los titulares de derechos constituidos sobre la finca o resolución judicial firme, salvo que se acredite su intervención en el procedimiento o la notificación personal.

- ❑ El plazo de prescripción de las acciones civiles sobre derechos relativos a terrenos incluidos en el dominio público deslindado prescriben a los 5 años (art. 32).

4. ASIENTOS DE INMATRICULACIÓN O EXCESO DE CABIDA DE FINCAS QUE PUEDAN INVADIR O COLINDAR CON EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE. Sección 4ª (arts. 33 a 36).

4.1.- Para tratar esta sección, se deben tener en cuenta previamente unas consideraciones:

Primera, la rúbrica de la sección 4ª habla solo de inmatriculación, pero se extiende también a los excesos de cabida en los artículos citados; ello parece deberse a la querencia legislativa de considerar los excesos de cabida como supuestos de inmatriculación.

Segunda, aunque el artículo 36 habla de inscripciones segundas o posteriores, hemos de interpretar que se refiere sólo a las de exceso de cabida, según la rúbrica de la sección y porque el precepto ha de adecuarse a lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley.

Por tanto hemos de distinguir, cuando se solicite una inmatriculación o exceso de cabida sobre finca que pueda intersectar o colindar con dominio público marítimo terrestre:

4.2.- Fincas que **invaden el dominio público**: No cabe inmatriculación o exceso.

- a. Si **invaden el dominio público** marítimo terrestre, cuyo **deslinde está aprobado e inscrito**, el Registrador **deniega la inscripción**, previa comprobación de esta circunstancia en el sistema registral de representación gráfica de fincas registrales, en el que estará incorporada la línea delimitadora del dominio público marítimo terrestre y de la servidumbre de tránsito y protección (art. 33).



- b. Sólo pueden practicarse inmatriculaciones o inscripción de excesos de cabida sobre fincas que no invadan el dominio público marítimo terrestre, pero se sitúen en la servidumbre de protección, cuando se acredite en procedimiento registral la no colindancia o invasión del dominio público, conforme a esta sección, (art. 33.2).

4.3.- Fincas situadas en servidumbre de protección, cabe inmatriculación o exceso, pero el registrador ha de realizar comprobaciones previas, distinguiendo según el deslinde esté inscrito o no, o ni siquiera realizado (art. 34):

1. Si **no está inscrito**, el registrador identificará gráficamente las fincas para verificar que no colindan o invaden el dominio público marítimo terrestre, salvo que justifique las razones por las que no es posible; para ello, comprobará en el sistema de identificación de fincas registrales en el que esté incorporado la representación gráfica del Servicio Periférico de Costas, que la finca a inmatricular o el exceso a inscribir no colinda o tiene punto de intersección alguno con el dominio público. Esta sería la situación de la figura anterior, si se hubiera ya inscrito el deslinde.

Si colinda o los tiene, se **suspende** la inmatriculación o la inscripción del exceso y lo **comunica** al servicio periférico de costas, al presentante y al titular y practica anotación preventiva de suspensión por 90 días, reflejando por nota marginal la fecha de recepción de la comunicación por el Servicio Periférico de Costas, el cual ha de expedir **la certificación** en el plazo de un mes, desde la recepción de la petición del registrador, pronunciándose **sobre si la finca invade o no el dominio público marítimo terrestre**, incorporando plano catastral que determine la relación de la parcela con la línea del dominio público y la servidumbre de protección, para que el Registrador pueda relacionarla con la identificación gráfica de la finca registral.

- a. Si no hay contestación, la anotación se convierte en inscripción, lo que se notifica al Servicio Periférico de Costas, de lo que se dejan constancia en la inscripción.
- b. Si el plano catastral no coincide con la representación gráfica de la finca registral, por no estar coordinadas ambas representaciones gráficas, puede ocurrir que:
- 1) El plano catastral no invada el dominio público y si lo haga la identificación gráfica registral, en cuyo caso, se procederá conforme al supuesto siguiente, advirtiendo la falta de coordinación.
 - 2) El plano catastral invada el dominio público y no lo haga la representación gráfica de la finca registral, en cuyo caso, se procede conforme a lo dispuesto en la letra anterior.
- c. Si plano catastral e identificación gráfica registral están coordinados y resulte de la certificación de Costas la invasión del dominio público marítimo-terrestre, el registrador denegará la inscripción del título y cancelará la anotación preventiva de suspensión.



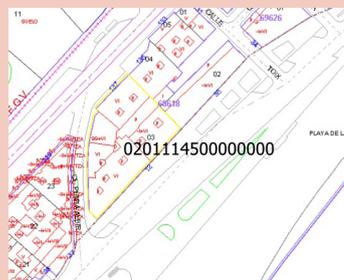
Vemos en la foto que la finca no invade la línea discontinua del dominio público marítimo terrestre, que vamos a imaginar que está deslindado e inscrito, pero colinda con él, por lo que el Registrador ha de suspender la inscripción del exceso, practicar anotación preventiva hasta que le certifique el servicio periférico de costas que no se invade el dominio público, y si no contesta en el plazo de un mes, convertirá la anotación en inscripción.

2. Si la zona **no estuviera deslindada**, se iniciará el correspondiente deslinde, a instancia del servicio periférico de costas o del propietario, dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud del Registrador, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada; el Servicio Periférico de Costas comunicará el inicio al Registro de la Propiedad, dentro del mes siguiente a la recepción de la petición del registrador y la anotación de suspensión practicada se prorrogará hasta un máximo de cuatro años, con solicitud de la expedición de la certificación de titularidad y cargas a que se refiere el artículo 21.3, lo que se reflejará por nota marginal, quedando el asiento practicado supeditado a la resolución del expediente de deslinde, notificando al registro la fecha del acuerdo de incoación y de su publicación, el plano con la delimitación provisional de la finca, indicándose tales circunstancias por nota marginal. Es decir, si en la figura anterior imaginamos que la línea de dominio público marítimo terrestre solo consta en el Registro como información asociada, el Registrador suspenderá la inscripción y tomará anotación preventiva por el plazo máximo de 4 años.

El registrador, no obstante, practicará la inscripción solicitada cuando el Título presentado testimonie o se acompañe de certificación expedida por el Servicio Periférico de Costas, acreditando que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre, conforme al artículo 16 de la Ley, reflejando mediante técnicas de geolocalización su situación con relación a la zona de dominio público y las servidumbres de protección y tránsito. (art. 34.4 RC)

- 4.4.- Respecto a la descripción de las fincas a inmatricular o en que haya de inscribirse el exceso de cabida, que intersecten con la zona de servidumbre de tránsito o protección, contendrá expresa mención sobre su colindancia o no con el dominio público marítimo-terrestre, conforme artículo 35:

- a. Si la **manifestación negativa** vertida por las partes en el título es coincidente con el contenido de la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador **llevará a efecto la inscripción solicitada, siempre que no tenga duda motivada** sobre tal extremo, se trate de un tramo ya deslindado y el título incorpore el plano individualizado del deslinde de la finca totalmente coincidente con la descripción literaria de la misma, que permita su localización en la cartografía catastral y su coordinación al estar el deslinde inscrito.



En la foto vemos como la finca registral identificada geográficamente no es colindante con el dominio público marítimo terrestre, por lo que el Registrador podrá inscribir el exceso de cabida solicitado.

- b. Si no existe esta manifestación de colindancia, el Registrador identificará gráficamente la finca, comprobará la no colindancia en el plano georreferenciado del deslinde inscrito y en caso de no colindancia inscribirá. Es el ejemplo de la figura anterior, cuando la identificación se ha realizado de oficio por el Registrador, en el supuesto de no colindancia.
- c. Cuando según la documentación aportada al Registro de la Propiedad **no sea posible la identificación gráfica de la finca** en la cartografía catastral o existan dudas razonadas sobre su ubicación real, el registrador **suspenderá la inscripción** y notificará tal circunstancia al titular para que pueda comparecer en el procedimiento registral en los

diez días siguientes a la recepción de la notificación, y hacer las manifestaciones y aportación de documentos que procedan en relación con la identificación gráfica de la finca. Determinada la no colindancia con el dominio público marítimo-terrestre, **se practicará la inscripción**. En caso contrario, se tomará **anotación preventiva de la suspensión** y se notificará al Servicio Periférico de Costas conforme al artículo 34.1. En este caso el Reglamento se refiere a fincas ubicadas en zonas cuyo deslinde no se ha inscrito o no están todavía deslindadas, por la remisión al artículo citado.

Siempre que el título registral contenga la indicación de que la finca linda con el mar, la colindancia se entenderá referida al límite interior de la ribera del mar, incluso en los casos de exceso de cabida.

Si de la identificación de la finca, conforme a lo dispuesto en el apartado 1, resultara que esta se ubica **en las zonas de servidumbre de tránsito o protección**, se practicará la inscripción, indicando tal circunstancia, salvo que se trate de un acto o negocio que vulnere las limitaciones a que están afectas estas zonas.

4.5.- En relación con las segundas y posteriores inscripciones sobre fincas que intersecten o colinden con el dominio público marítimo-terrestre, se aplicaran las siguientes reglas a las segundas o posteriores inscripciones de excesos de cabida, atendiendo a los artículos 15 y 26 y a la rúbrica de la sección 4ª (art. 36):

- a. El registrador **denegará** la práctica de cualquier inscripción de **exceso** de cabida, cuando la finca tenga puntos de intersección con el dominio público marítimo-terrestre **a resultados de expediente de deslinde inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad** sobre otras fincas incluidas en la misma zona deslindada, actuación que será comunicada al Servicio Periférico de Costas, para que proceda a solicitar la rectificación de los asientos contradictorios con el mismo.



- b. El registrador suspenderá la inscripción del exceso y tomará anotación preventiva por 90 días, si la finca tiene punto de intersección o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica del dominio público marítimo-terrestre no deslindado, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, que debe suministrar a los Registros de la Propiedad, para su carga en la herramienta registral gráfica, provisional mientras no se apruebe el deslinde, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Es el mismo supuesto de la figura anterior, pero suponiendo que la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre aparezca solo como información asociada y no como deslinde inscrito.
 - ❑ **Transcurrido dicho plazo sin certificación**, el registrador **convertirá** la anotación de suspensión en inscripción de dominio y lo notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca.
 - ❑ Si de la certificación resulte que la finca tiene algún punto de intersección con el dominio público marítimo-terrestre **según deslinde ya aprobado y no inscrito** por orden ministerial, el registrador **denegará** la inscripción solicitada y cancelará la anotación de suspensión, debiendo procederse por el Servicio Periférico de Costas a solicitar la anotación de la resolución aprobatoria de deslinde.
 - ❑ Si de la certificación resulta que la finca tiene algún punto de intersección o colinda con zonas de dominio público marítimo-terrestre **pendientes de deslinde**, el registrador practicará la inscripción solicitada y lo comunicará al Servicio Periférico de Costas, dejando constancia de ello por nota marginal en el folio real, haciendo constar, tanto en el asiento practicado como en la nota de despacho, que el mismo queda supeditado a las resultados del expediente de deslinde. Caso de estar ya iniciado el deslinde, el Servicio Periférico de Costas solicitará del registrador la expedición de certificación de titularidad y cargas y la constancia por nota marginal de todos los extremos recogidos en el artículo 21.3. En otro caso, tales datos se le notificarán una vez se haya acordado la iniciación del expediente.

- ▣ Si de la certificación resulta la **intersección parcial de la finca**, las anteriores limitaciones solo procederán en la parte que resulte afectada, debiendo adecuarse la descripción del título al contenido de la resolución aprobatoria del deslinde, al objeto de proceder a la inscripción o anotación del dominio público marítimo-terrestre en favor del Estado.

El registrador de la propiedad, con ocasión de la emisión de cualquier forma de publicidad registral, informará en todo caso de la situación de la finca en relación con las servidumbres de protección y tránsito conforme a la representación gráfica obrante en el registro, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

II.4.- El régimen de afectación y desafectación de los bienes del Estado colindantes con el dominio público marítimo terrestre se regula en el Capítulo IV. (arts. 37 a 39).

III.- El título II regula limitaciones del dominio sobre terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo terrestre, distinguiendo limitaciones y servidumbres legales, pudiendo destacar las siguientes disposiciones, que pueden interesar, desde la perspectiva del Registro de la Propiedad:

1. En las fincas incluidas en la **servidumbre de protección** se prohíben las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, salvo campamentos o campings desmontables y autorizados (art. 46 a).
2. Respecto a las actuaciones sujetas a autorización, los usos permitidos en la zona de **servidumbre de protección** estarán sujetos a autorización bien del Consejo de Ministros (art. 48), de la comunidad autónoma correspondiente (art. 49), previo informe del Ministerio (art. 50), que deberá respetar el planeamiento urbanístico en vigor y en defecto de ordenación, podrá condicionarse su otorgamiento a la previa aprobación del planeamiento, sin que puedan inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite esta autorización. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección. (arts. 49 y 51).
3. El artículo 58 impone una **limitación** a los yacimientos de áridos, emplazados en la zona de influencia (500 metros como mínimo medidos desde el límite interior de la ribera del mar, según el artículo 59), que quedarán sujetos al derecho de tanteo y retracto en operaciones de venta, cesión o cualquier transmisión onerosa ínter vivos, a favor del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, para su aportación a las playas.

Los propietarios de los terrenos afectados deberán notificar al Servicio Periférico de Costas su propósito de transmisión, expresando el adquirente, precio y forma de pago.

El Servicio Periférico eleva propuesta motivada a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, para que adopte la resolución que proceda, en plazo de un mes desde la notificación, sin que pueda llevarse a efecto la transmisión hasta que transcurra dicho plazo, siempre que durante el mismo no se haya notificado el ejercicio del derecho de tanteo.

El **registrador** de la propiedad, una vez **practicada la inscripción** advirtiendo expresamente de la posibilidad del retracto, **notificará** el mismo día telemáticamente tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas, que eleve la propuesta citada.

El retracto **afectará a los adquirentes de derechos posteriores** a la inscripción **durante un plazo de tres meses a contar desde su fecha**, siendo cancelada de oficio, transcurrido dicho plazo sin haber sido presentada en el Registro la documentación acreditativa de su ejercicio.

IV.- El título III regula la **Utilización del dominio público marítimo-terrestre**, regulando en el artículo 80 un “*Registro de usos del dominio público marítimo-terrestre*”, en el que se inscribirán de oficio, las reservas, adscripciones, concesiones y autorizaciones de vertidos contaminantes, revisando, al menos anualmente, el cumplimiento de las condiciones estipuladas y los efectos producidos, **sin perjuicio de su inscripción en el Registro de la Propiedad a los efectos prevenidos en la Ley Hipotecaria**, es decir, sin perjuicio de su posibilidad de inscribir estas figuras en los folio de la finca registral de dominio público, mediante el correspondiente título administrativo, excepto las autorizaciones reguladas en el Capítulo IV, que no son inscribibles en el Registro de la Propiedad (art. 111).

El Capítulo IV regula **las concesiones** y en su artículo 140 dispone que, sean inscribibles en el Registro de la Propiedad, conforme a la Ley Hipotecaria. Extinguida la concesión, la inscripción será cancelada a petición de la Administración o del interesado, siempre que tal circunstancia resulte acreditada. El vencimiento del plazo de duración de la concesión implicará igualmente su extinción, pudiéndose proceder a la cancelación del asiento de inscripción conforme a lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario. La resolución firme administrativa que declare su extinción será causa para la cancelación de la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. Estos extremos serán comunicados por el Servicio Periférico de Costas al Registrador y la cancelación se llevará a efecto en los términos exigidos por la legislación hipotecaria, siempre que sus titulares hayan sido notificados en el expediente y se acredite la consignación a su favor de las cantidades que puedan corresponder al concesionario como indemnización, rescate o cualquier otro concepto. Las concesiones son transmisibles

inter vivos o mortis causa y la misma puede inscribirse en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria, según el artículo 141. **Las hipotecas y otros derechos de garantía** sobre las concesiones transmisibles y el embargo de las mismas, deberán ser **comunicados previamente** a la Administración concedente por la persona o entidad a cuyo favor se constituye el derecho o, en su defecto, por la persona o entidad que promueva la inscripción. **No se inscribirá en el Registro de la Propiedad** la transmisión de las concesiones o la constitución de derechos reales sobre las mismas, **sin** que se acompañe **certificación del Servicio Periférico de Costas** acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos y de las cláusulas de la concesión, y, en el caso de embargos, la previa notificación a la Administración concedente.

Conforme al artículo 142, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente tendrá **derecho de tanteo y retracto en las transmisiones por actos ínter vivos de las concesiones**.

V.- El Título V regula el régimen de las infracciones y sanciones. Cuando la infracción resulte del incumplimiento de las condiciones del título administrativo de otorgamiento de la concesión, se declarará su caducidad, conforme al artículo 198 y conforme al artículo 199 el Servicio Periférico de Costas **notificará al Registro de la Propiedad** las resoluciones administrativas que ordenen la reposición o restitución para que tome nota marginal respecto a las construcciones o instalaciones afectadas que hayan podido ser objeto de inmatriculación. Cuando la resolución sea firme se procederá a la cancelación del asiento correspondiente.

VI.- La DA 1ª declara de **utilidad pública**, a efectos de expropiación, **los terrenos de propiedad particular a que se refiere la disposición transitoria segunda de la Ley 22/1988**, de 28 de julio, así como los incluidos en la zona de servidumbre de protección que se estimen necesarios para la defensa y el uso del dominio público marítimo-terrestre, respecto de las cuales la Administración General del Estado tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas inter vivos, para lo cual, el **Ministerio** de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente hará público en el BOP y **notificará al Registro** de la Propiedad las áreas en que los propietarios de terrenos deberán notificar al Servicio Periférico de Costas su propósito de enajenarlos, expresando precio y forma de pago previstos. El Registrador de la Propiedad, tras presentar el título y el transmitente deberán notificar al Servicio Periférico de Costas las condiciones de la enajenación y el nombre del adquirente. El Servicio elevará al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente propuesta motivada para su resolución.

La DA 6ª regula el supuesto especial del dominio público marítimo terrestre de **la isla de Formentera**, por su especial configuración geomorfológica, concediendo un plazo de **dos años** a la Administración para efectuar el oportuno **deslinde**, pero, **los propietarios**, con **título inscrito** en el Registro **antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de terrenos** que tras este deslinde **dejen de formar parte del dominio público, serán reintegrados** en el dominio de aquellos bienes (disposición adicional cuarta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo), lo que dará lugar a la **reinscripción** en el Registro de la Propiedad de dichos terrenos, a nombre de las personas que figuren como titulares en la última inscripción del dominio anterior a su afectación al dominio público, o bien a la inscripción a favor de sus causahabientes, siendo título inscribible la certificación de la resolución firme que acuerde el reintegro de dichos bienes, descritos conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria e identificados mediante plano catastral que determine su relación respecto de las servidumbres de protección y tránsito. La inscripción a favor de los causahabientes del titular registral requiere que acrediten ante el Registrador su respectivo título de adquisición, y, en su caso, que con carácter previo se reanude el tracto sucesivo interrumpido, bien mediante la inscripción de los títulos intermedios, bien mediante el correspondiente expediente de dominio. Si dicho dominio estuviese afecto a cargas o derechos inscritos en el momento de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, su reinscripción requerirá acuerdo de sus titulares de tales cargas o derechos o, en su defecto, resolución judicial.

Conforme a la DA 7ª, la reinscripción a que se refiere la DA 6ª, también será aplicable a lo dispuesto en las disposiciones adicionales quinta y sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

II.- RÉGIMEN TRANSITORIO

Conforme a la DT 1ª, los **titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio**, pasarán a ser **titulares** de un **derecho de ocupación y aprovechamiento** del dominio público marítimo-terrestre y deberán **solicitar** la concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha, por **30 años prorrogables por otros 30**. **Transcurrido el plazo sin petición**, la concesión se otorgará **de oficio**, salvo renuncia del interesado. El plazo se computa desde el 29 de Julio de 1989.

Conforme a la DT 2ª, Los titulares de los terrenos de la **zona marítimo-terrestre o playa** que **no** hayan podido ser **ocupados** por la Administración **al practicar un deslinde anterior** a la entrada en vigor de la **Ley 22/1988**, de 28 de julio, por estar **inscritos en el Registro** de la Propiedad y **amparados por el artículo 34** de la Ley Hipotecaria, pasarán a ser **titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre por treinta años**, respetando los usos y aprovechamientos existentes, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión. **Si la inscripción registral del último titular de los terrenos no puede practicarse por afectación de la finca al dominio público marítimo-terrestre**, y así se acredita por certificación del Registro de la Propiedad, no será obstáculo para la tramitación de la concesión siempre que los titulares de los terrenos justifiquen la posesión de los mismos mediante escritura pública que acredite la condición de heredero, legatario o cualquier otra transmisión de derecho. Transcurrido el plazo sin solicitud, la concesión se otorgará de oficio por la Administración, salvo renuncia del interesado. Los plazos se computan desde el 29 de Julio de 1989.

Conforme a la DT 3ª, En los **tramos de costa** en que el dominio público marítimo-terrestre **no esté deslindado o lo esté parcialmente** a la **entrada en vigor de la Ley 22/1988**, de 28 de julio, se procederá a la **práctica** del correspondiente **deslinde**, si bien **los titulares registrales de los terrenos amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria**, comprendidos en el deslinde practicado, pasarán a ser titulares de un **derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre**, conforme a la DT 1ª y tendrán un derecho preferente, durante diez años, para la obtención de concesiones para nuevos usos o aprovechamientos sobre la totalidad de la superficie a que se refiera la inscripción amparada en el artículo 34 LH.

Los **anteriores titulares registrales** de aquellos terrenos que, de haberse practicado un **deslinde** por la Administración conforme a la **Ley 28/1969**, de 26 de abril, hubieran quedado excluidos del **dominio público marítimo-terrestre**, pasarán a tener un **derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre**, respetando los usos y aprovechamientos existentes en el momento de la aprobación del deslinde, en los términos previstos en el apartado cuarto de la disposición transitoria primera de la **Ley 22/1988**, de 28 de julio. La solicitud de concesión deberá realizarse dentro del plazo de un año a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde.

Conforme a la DT 4ª, en los tramos de costa en que esté **completado el deslinde** del dominio público marítimo-terrestre **a la entrada en vigor de la Ley 22/1988**, de 28 de julio, pero **haya de practicarse uno nuevo para adecuarlo** a las características establecidas en aquella para los distintos bienes, los **terrenos** que resulten comprendidos entre la **antigua** y la **nueva delimitación** quedaran sujetos al **régimen establecido en la disposición transitoria primera** de este reglamento, computándose el plazo de un año para la solicitud de la concesión a que el mismo se refiere, a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde. Transcurrido dicho plazo sin que se solicite la concesión ésta se otorgará de oficio, salvo renuncia del interesado, computando el plazo de la concesión otorgada a partir de la fecha de aprobación del deslinde. Si la solicitud de concesión se hubiera realizado dentro del plazo de un año a partir de la fecha de aprobación del deslinde, el plazo de la concesión computará a partir de la fecha de su otorgamiento.

Las relaciones entre las normas del Título II relativo a las zonas de servidumbre de protección e influencia y las normas urbanísticas, que clasifican el suelo, se regulan en las DT 8ª, 9ª y 10ª; en especial, tomando en consideración la clasificación del suelo en el momento de entrada en vigor de la Ley de Costas, el 29 de Julio de 1989; en especial, la 10ª regula esa relación cuando el suelo que se encuentre en la servidumbre de protección tenga la consideración de suelo urbano en el momento de la entrada en vigor de la Ley de Costas, en las que, frente a la prohibición absoluta anterior, **se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre**, en desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la **Ley 22/1988**, de 28 de julio, siempre que no se traten de usos y construcciones no prohibidas por el artículo 25 y con sujeción a los requisitos establecidos en la propia DT 10ª.

En todo caso, hay que tener en cuenta la **regla general de la DT 11ª**, de Adecuación de las normas de protección de la ordenación del territorio y urbanísticas, pues sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones anteriores, la ordenación territorial y urbanística del litoral existente a la entrada en vigor de la **Ley 22/1988**, de 28 de julio, deberá adecuarse a las normas que se aprueben conforme a lo previsto en los artículos 22 de la citada ley y 42 y 43 de este reglamento.

La DT 13ª regula el régimen de las **obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, sin la autorización o concesión** exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán **demolidas** cuando no proceda su legalización por razones de interés público

La DT 14ª regula el régimen de las **obras e instalaciones legalizadas** conforme a lo previsto en la disposición transitoria anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración General del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la **Ley 22/1988**, de 28 de julio, para los usos recogidos en el artículo 25.1 de la **Ley 22/1988**, de 28 de julio, según se encuentren en el dominio público, en la servidumbre de tránsito, o en la de protección; en estas últimas, podrán realizarse, obras de reparación y mejora, consolidación y modernización, siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

La prohibición de aumento de volumen, altura y superficie de las construcciones existentes, lo que se aplica a la totalidad de la unidad edificatoria, independientemente de la parte de la construcción sobre la que se pretenda actuar, definiendo lo que se entiende por obras de reparación, mejora, consolidación y modernización. A estos efectos, el **Servicio Periférico de Costas podrá solicitar del Registrador de la Propiedad** que haga constar mediante **nota marginal** la situación jurídica de los inmuebles afectados conforme a las previsiones establecidas en la disposición transitoria cuarta de la Ley, remitiendo a tal fin **certificación de la resolución firme** que determine el **régimen jurídico aplicable a la finca afectada**, que deberá estar identificada y su titular haber sido notificado en el expediente; que podemos considerar como una nota marginal de modificación de derechos, pues modifica el contenido del derecho de propiedad inscrito, de modo análogo a la nota marginal que se practica, al amparo del 20.4 del TRLS, cuando el Ayuntamiento hace constar las limitaciones urbanísticas a que está sujeta la obra antigua inscrita en el Registro.

RESOLUCIÓN DE SUPUESTOS PRÁCTICOS ANTERIORES

La Resolución de los Supuestos Prácticos planteados en números anteriores, será, a partir de ahora, la primera parte de este apartado. Inauguramos pues este apartado con el primer análisis de imágenes correspondiente a la Revista número 1.

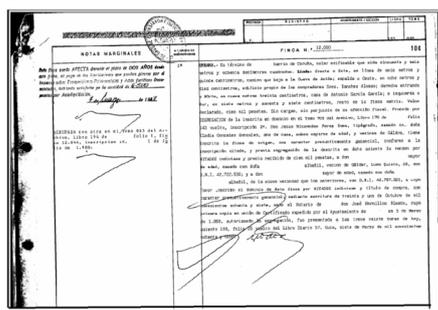


- 1** Podemos observar un montaje de imágenes y pantallas relativas a las dos actividades principales de Geobase 4. Por un lado las pantallas y recintos relativos a la validación, junto a la pantalla y recintos relativos a la coordinación catastral. Distinguir el significado de cada tarea y no confundir las pantallas y los colores y leyendas empleados es el principal ejercicio de este caso práctico. Una base gráfica con letras como la que aparece en la imagen nunca es una base gráfica registral (la BGR no lleva letras) sino que será una base gráfica indicativa del estado de coordinación catastral que se corresponde entre la finca y la parcela.
- 2** En la imagen del caso segundo se ofrece un catálogo de supuestos de estados de coordinación en una zona completa. El caso práctico consiste en distinguir colores y significados de coordinación entre Registro y Catastro.
- 3** Y la imagen del caso tercero es un supuesto clásico donde las fincas inscritas gozan de base gráfica registral. Se trata de una urbanización, pero nunca fue ejecutada. Es un planteamiento técnicamente correcto porque la representación gráfica se corresponde con la realidad de la finca inscrita, a pesar de que la realidad aparente del territorio (al final se trazó una carretera) sea contradictoria.

¿CÓMO SE DIBUJA LA BASE GRÁFICA DE UNA FINCA?

De las dos grandes cuestiones que el Registrador se ha de plantear a la hora de validar la base gráfica registral de una finca, el presente caso práctico se centra en la segunda de ellas: ¿Cómo se ha trazado el perímetro que delimita los linderos de una finca? Nuestro sistema de bases gráficas registrales siempre representa el perímetro delimitador de la finca tomando como referencia una imagen ya sea esta "raster" (ortofotografías), ya sea vectorial (catastro). Es hasta tal punto importante contar con una referencia visual cierta de por dónde ha de ir lindero que, cuando la misma no se produce, la base gráfica ha de trazarse en color rojo que indica provisionalidad en su representación precisamente por causa de incertidumbre en el trazo realizado. En el presente caso práctico: ¿Hay certidumbre en cuanto a los linderos representados? Si existe certeza en la traza de los cuatro linderos, entonces la base gráfica será amarilla, si existe incertidumbre en cuanto a la traza exacta de cualquier lindero, entonces quedará provisional, roja y si no existe posibilidad de determinar, ni cierta ni inciertamente por dónde ha de trazarse algún lindero, entonces no habrá posibilidad de representar base gráfica registral alguna, ni roja ni amarilla.

URBANA. En término de XXX barrio de Coruña, solar edificable que mide 56 metros y 80 decímetros cuadrados.



Linda: Frente o este en línea de 6,15 metros, camino que baja a la Cueva de anton; espalda u Oeste, en 8,10 metros edificio propio de los compradores Sres. Sánchez Alonso; derecha entrando o norte, es 9:30 metros, casa de Antonio García García; e izquierda o sur en 7,97 metros, resto de la finca matriz.

OPCIONES

OPCION A
9,30
8,10
6,15
7,97
NO SE PUEDE REPRESENTAR

OPCION B
9,30
8,10
6,15
7,97
SE REPRESENTA CON CARACTER PROVISIONAL

OPCION C
9,30
8,10
6,15
7,97
SE REPRESENTA CON CARACTER DEFINITIVO

OPCION D
9,30
8,10
6,15
7,97
OTRAS OPCIONES A DIBUJAR

SOLUCION LETRA:
MOTIVACION DE LA SOLUCION:

APUNTES GRÁFICOS INTERNACIONALES

EN EL NÚMERO 2 DE GEOREG INTRODUCIMOS UNA NUEVA SECCIÓN DENOMINADA "APUNTES GRÁFICOS INTERNACIONALES". CON ELLA PRETENDEMOS DEMOSTRAR QUE EL MUNDO GRÁFICO REGISTRAL ES UNA REALIDAD INTERNACIONAL Y QUE NO SOLO SE DESARROLLA POR LOS REGISTRADORES ESPAÑOLES. CON ESTA SECCIÓN NO PRETENDEMOS HACER NINGÚN ESTUDIO DE DERECHO COMPARADO, NI ANALIZAR LA REALIDAD DESCRIPTIVA REGISTRAL DE LOS PAÍSES A LOS QUE NOS REFIRAMOS. SIMPLEMENTE RECOGEREMOS PUNTUALMENTE (ESTA NO SERÁ UNA SECCIÓN DE APARICIÓN FRECUENTE, AL MENOS EN UN PRINCIPIO) LAS NOTICIAS, DATOS, ESCRITOS O TRABAJOS QUE VAYAMOS RECIBIENDO O DE LOS QUE TENGAMOS NOTICIA. ESO SI, LOS TRABAJOS PUBLICADOS EN ESTA SECCIÓN IRÁN SIEMPRE FIRMADOS POR EXPERTOS O PRÁCTICOS EN LA MATERIA, HACIENDO VER QUE NOS INTERESA, TANTO O MÁS QUE LA TEORÍA GRÁFICA REGISTRAL, LA EXPERIENCIA PRÁCTICA QUE SOBRE ESTA CUESTIÓN SE VAYA DESARROLLANDO A NIVEL INTERNACIONAL.

PRESENTACIÓN DEL ARTÍCULO

La Sección Apuntes gráficos internacionales se inaugura con un interesantísimo artículo de Doña Martha Alicia Avila sobre la realidad registral y catastral existente en México, un auténtico universo jurídico compuesto por las diferentes legislaciones de los distintos Estados federados que lo conforman. En particular Martha Alicia se detiene para introducirnos en la experiencia jurídica registral y catastral de su tierra natal, el Estado de Puebla.

El ejercicio de síntesis y rigor que demuestra la autora en la exposición de una temática tan extensa y complicada de tratar, hace del presente artículo un instrumento verdaderamente interesante no solo de leer sino sobre todo de estudiar por parte de todos aquellos que pretendan sistematizar conceptos en esta materia.

APUNTES SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD, EL CATASTRO TERRITORIAL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO

por **Marta Alicia Ávila Maravilla**, consultora jurídica y coordinadora académica de un diplomado diseñado para el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla¹

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (C.F.) establece que la propiedad de las tierras y aguas es originaria de la Nación, la que puede transmitir su dominio a particulares constituyendo así la propiedad privada, que tiene el rango de derecho humano (Art. 14, segundo párrafo C.F.), pero que está obligada a pasar por las limitaciones previstas por ley (Art. 27 C.F.).

Estas premisas nos llevan a considerar que cualquier centímetro del territorio nacional tiene un propietario y que el ejercicio de los derechos sobre la tierra no es absoluto.

México es una federación compuesta de estados libres y soberanos (Art. 40 C.F.); basa su división territorial y su organización política y administrativa en el municipio libre (Art. 115 C.P.). En este sentido el Pacto Federal implica una distribución de competencias sin que existan propiamente niveles sino órdenes de gobierno, es decir, entre ellos no hay jerarquías establecidas en la Constitución Federal y en sus leyes reglamentarias, aunque en ciertas materias exista concurrencia de competencias y se otorgue a la federación un papel rector o de coordinación.

Al suscribir el Pacto Federal los estados confieren a la Federación facultades específicas y conservan las que no fueron cedidas explícitamente, así como las que no correspondan a los municipios ni a otros órganos gubernativos. Los estados cedieron a la Federación² desde hace algunas décadas la facultad para que el Congreso de la Unión expida leyes en materia de:

- 1 Marta Alicia Ávila Maravilla, Abogada, es Master en Derecho de las Nuevas Tecnologías e Informática Jurídica por la Universidad de Boloña, Italia. Hizo una estancia en el Ente Nacional para la Digitalización de la Administración Pública, en Roma, Italia, en un proyecto relacionado con la transparencia, acceso y reuso de la información pública. Ha tenido diversos cargos en la administración pública, siendo el último el de Directora Jurídica de lo Contencioso de la Secretaría de Gobernación del Estado de Puebla, en donde fue responsable de redacción de la Ley del Registro Público de la Propiedad y su reglamento.
- 2 Artículo 73, fracciones XIX, XXIX-C y XXIX-G. C.F.

- a. Ocupación y enajenación de terrenos baldíos y su precio.
- b. Asentamientos humanos, para cumplir lo establecido por el artículo 27, fracción III, constitucional. En esta materia existe concurrencia de facultades entre órdenes de gobierno. Anexo la Ley General de Asentamiento Humanos.
- c. Protección al ambiente, preservación y restauración de equilibrio ecológico, También en concurrencia de competencias.

La regulación en materia catastral y registral no había sido conferida a la Federación sino hasta diciembre del 2013 cuando a través de una reforma se ordena la expedición de una ley general que tenga como fin armonizar y homologar los catastros y los registros públicos inmobiliarios de la República. (Se anexa texto de la reforma constitucional).

Los objetivos declarados por la iniciativa (que se acompaña) indican que *“Mediante la expedición de una ley general se busca la homologación y la armonización de conceptos, estándares, procedimientos y sistemas de operación de ambas instituciones.*

El objetivo que se busca es contar con una base nacional de datos registrales y catastrales que sea de utilidad a las entidades federativas y municipios y a la Federación para la implantación de políticas públicas que contribuyan al desarrollo nacional.

Los mismos considerandos indican el objetivo de reunir en una sola base de datos, la información registral y catastral de todo el país.³

A la fecha dicha ley general está en fase de conformación en el Senado de la República. Aun cuando no es tiene rango de iniciativa ya circula un proyecto que al parecer no ha tenido buen recibimiento (se anexa proyecto).

Mientras se emite la ley general que obligará a las entidades federativas a modificar su normatividad a efecto de adecuarse a la misma, al momento existen 29 leyes de catastro estatales y un número no determinado de ordenamientos municipales que rigen la materia. Asimismo existen por entidad dispositivos que regulan el registro de la propiedad, ya sea a través de una ley especial o de los códigos civiles. Se acompaña un estudio realizado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información sobre el estado a 2011 de la legislación en materia de catastro.

En Puebla existe la Ley del Registro Público de la Propiedad y su reglamento así como una Ley de Catastro del Estado, mismos que se anexan.

La regulación en materia civil no ha sido conferida a la Federación por lo que coexisten en la República 33 códigos civiles (31 de los estados, uno del Distrito Federal y uno en materia federal), por lo que en el ámbito inmobiliario cada caso debe revisarse con base en la legislación estatal vigente ya que en términos del artículo 121, fracción II, de la Carta Magna es aplicable la ley del lugar en que esté ubicado el inmueble. Se puede afirmar que hay cierta uniformidad en los contenidos de los códigos.

En forma previa a la referida reforma constitucional, la Federación intentó homogenizar estas funciones en el país a través del Modelo Óptimo de Catastro y el Modelo Integral para la Modernización del Registro Público de la Propiedad. La federación ofrecía recursos a las entidades federativas que se comprometieran a seguir los referidos modelos (se anexan).

También emitió la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines Estadísticos y Geográficos, que resulta de importancia ya que entre otros objetivos se plantea la conformación de una Cédula Única Catastral y Registral. (Se anexa la norma).

Como se ha visto, México presenta un esquema de fragmentación en cuanto a la regulación que se ve reflejada en la diversidad de formas de gestionar el catastro. En parte este fenómeno se debe a que no está expresamente establecida en la CF la competencia en materia de catastro, es decir si la misma es federal, estatal o municipal, o si es de competencia concurrente. La falta de claridad en cuanto a la competencia, ha sido por décadas un motivo de debate y de posiciones encontradas.

Antes de la reforma constitucional obligara a la expedición de la ley general en la que se espera deje claras las funciones que a cada orden de gobierno, las entidades federativas ejercían la facultad normativa en materia de Catastro (por no haber sido transferida expresamente). Es así como a través de leyes estatales se determina la distribución de competencias, en la mayoría de los casos estableciendo concurrencia pero sólo entre la entidad y sus municipios.

La libertad regulatoria, el crecimiento demográfico y la diferente evolución de las instituciones, entre una gran variedad de factores, han creado importantes diferencias en la información catastral. Según se afirma en los considerandos de la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines estadísticos y geográficos, *“... la generación de los datos catastrales en el territorio nacional es atribución de las Unidades del Estado en las entidades federativas y municipios, lo que realizan empleando normas y tecnologías heterogéneas, dando como resultado información de distinta calidad, naturaleza y contenido”.*

Para combatir la falta de homogeneidad, han existido constantes esfuerzos de coordinación y homogeneización entre las autoridades catastrales y de organismos tanto públicos como privados. A pesar de ello, no existe un sistema de información

3 Gaceta Parlamentaria. 17 de julio de 2013, número 3815-B. Anexo B, página 5 y 8.

catastral nacional y difícilmente se pueden encontrar entidades federativas que cuenten con información actualizada, uniforme y completa de sus territorios, en parte porque la información no es compartida por las unidades que la recaban o simplemente porque no se produce.

Por otra parte la falta de vinculación de la información catastral con la información registral coadyuva a no tener padrones actualizados respecto a los titulares o a la actualización de las características de las fincas. La función de publicidad territorial no es cubierta a cabalidad ni por el registro público de la propiedad ni por los catastros.

El Registro Público de la Propiedad es de competencia de las entidades federativas y del Distrito Federal, contando cada uno con su propio marco normativo, formando parte del poder ejecutivo del estado. Por tanto existen treinta y dos registros públicos de la propiedad en el país encargados de la inscripción de la propiedad inmobiliaria regulada por el derecho civil.

Además existen otros registros territoriales que también inscriben la propiedad, como el Registro Agrario Nacional, el Registro del Patrimonio Público Federal, el Registro Público de Minería, Forestal, etc.

Salvo el caso del estado de Quintana Roo (Cancún) donde la inscripción en el registro público de la propiedad es constitutiva de derechos, en el resto del país la inscripción tiene efectos meramente declarativos, teniendo como función el de dar publicidad a los actos jurídicos inscritos a efecto de que los mismos puedan ser oponibles ante terceros registrales.

A efecto de ilustrar los alcances de esta protección se pone como ejemplo la redacción de la Ley Registral del Distrito Federal, aun cuando los códigos o leyes que regulan la materia en las diversas entidades federativas podrían presentar algunas particularidades.

Artículo 13.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante o de titulares anteriores en virtud de título no inscrito aún siendo válido o por causas que no resulten claramente del mismo Registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará al último adquirente cuya adquisición se haya efectuado en violación a disposiciones prohibitivas o de orden público. En cuanto a adquirentes a título gratuito, gratuito, gozarán de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

En el estado de Puebla existen 22 oficinas registrales, de ellas 4 tienen el sistema de folio real electrónico y el restante el sistema de inscripción por partidas. No ha sido fácil el proceso de materialización de folios registrales para pasar de un sistema a otro. A diferencia de registros de la propiedad de algunas otras entidades, nuestro Registro no sólo realiza la inscripción sino que también archiva los títulos o documentos que pasaron por el proceso de calificación registral mismos que son de acceso al público.

Con la intención de facilitar la vinculación, en 2011 se emitió el Decreto por el cual se creó el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla como organismo público descentralizado con personalidad jurídica con patrimonio propio, agregando al ya existente Instituto de Catastro del Estado, la función registral que tradicionalmente llevaba la Secretaría General de Gobierno.

En este 2014 dicho organismo fue liquidado siendo incorporadas las funciones a la Secretaría de Finanzas, quien las realiza a través de una Dirección General, con dos coordinaciones generales: la del Catastro y la del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Aun cuando en las leyes emitidas como producto de adoptar el Modelo Integral de Modernización del RPP, está ordenada la vinculación con el Catastro, en todas las entidades federativas se sigue probando el mejor modo de hacerlo.

Por último se anexa un documento elaborado por la OCDE denominado "*Mejores prácticas registrales y catastrales en México*", que sin duda servirá para ilustrar mejor la realidad del catastro y registro en nuestro país.

LA ANÉCDOTA DE LA FINCA SIN LINDEROS

El otro día tuve que trabajar con el folio de esta finca y me llamó la atención la enumeración de sus linderos.

1ª ADJUDICACION POR VIA DE REPARCELACION	URBANA. PARCELA número TREINTA, con una superficie de CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS, sita en la UE Polígono D DE YATOVA, cuyos linderos son acceso calle en proyecto, fondo calle en proyecto, derecha calle en proyecto, izquierdo 29. VALOR: TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHOCIENTOS CINCO CON SESENTA Y TRES CENTAVOS. CARGAS: ESTA FINCA QUEDA AFECTA AL PAGO DEL BALDO DE LA LIQUIDACION DEFINITIVA DE LA CUENTA DEL PROYECTO, CORRESPONDIENTE AL IMPORTE DE VEINTIUN MIL DOSCIENTOS DOS DÍGITOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS DE TRES BALDO DE LA CUENTA PROVISIONAL. Esta es una de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación de la UNIDAD DE ADJUDICACION POLIGONO D DE YATOVA aprobada por el	1º ADJUDICACION POR VIA DE REPARCELACION	URBANA. PARCELA número TREINTA, con una superficie de CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS, sita en la UE Polígono D de Yatova, cuyos lindes son acceso calle en proyecto, fondo calle en proyecto, derecha calle en proyecto, izquierdo 29. VALOR....
--	--	--	--

Quienes defienden que la enumeración de los titulares de los predios colindantes como forma de identificación de las fincas es un error, estarán “encantados” con el hecho de comprobar que todos los linderos de esta finca son linderos consistentes en calles en proyecto.

Hace unos años la planimetría explicativa de la situación de la finca dentro del proyecto de reparcelación hubiera quedado archivada en los legajos del Registro y de la misma no se daría nunca mayor publicidad. Esta finca sería una “finca sin linderos” porque decir simplemente que linda con calle en proyecto es tanto como no decir nada.



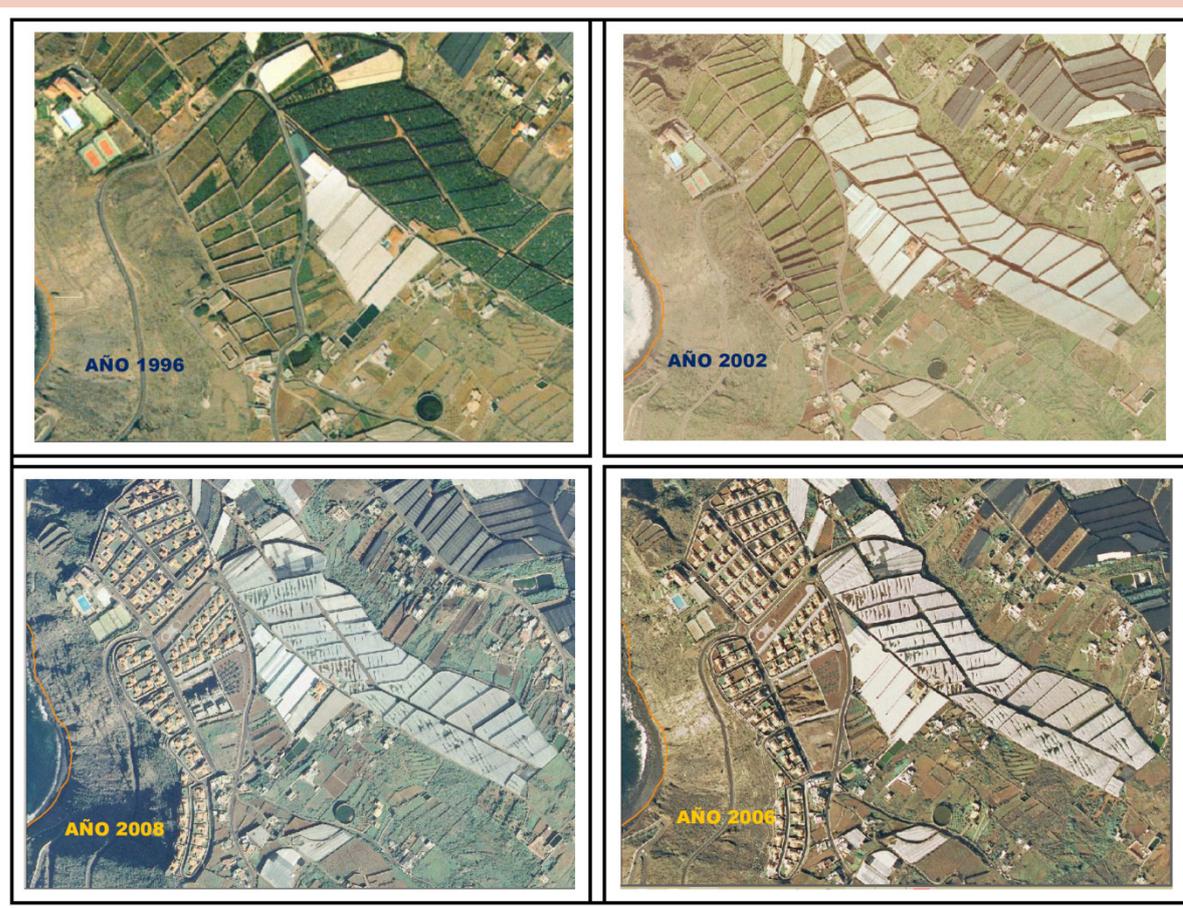
El Catastro no existe para esta finca, no es posible inscribirla bajo referencia catastral alguna, los titulares colindantes no se expresan (aunque opino que debería hacerse como forma personal de localización de titularidades), el archivo de planos en papel nada aporta a la localización georreferenciada del inmueble. Geobase servirá para localizar territorialmente el inmueble e incluso podría ser utilizado como herramienta para controlar si la construcción se ejecuta de acuerdo con la localización prevista en los planos del proyecto. Y sobre todo, para, conectada la imagen al folio siempre saber donde se encuentra la finca.

LA INFORMACION REGISTRAL COMO CAPA DE INFORMACION TERRITORIAL

I.- EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO

Si observamos la evolución del territorio durante unos años, podemos comprobar cómo su paisaje se va modificando. Lo que en el año 1996 aparece como una platanera descubierta, seis años mas tarde se ha convertido en un invernadero. Y lo que en el año 2002 son bancales destinados al cultivo agrícola, cuatro años más tarde se ha convertido en una urbanización.

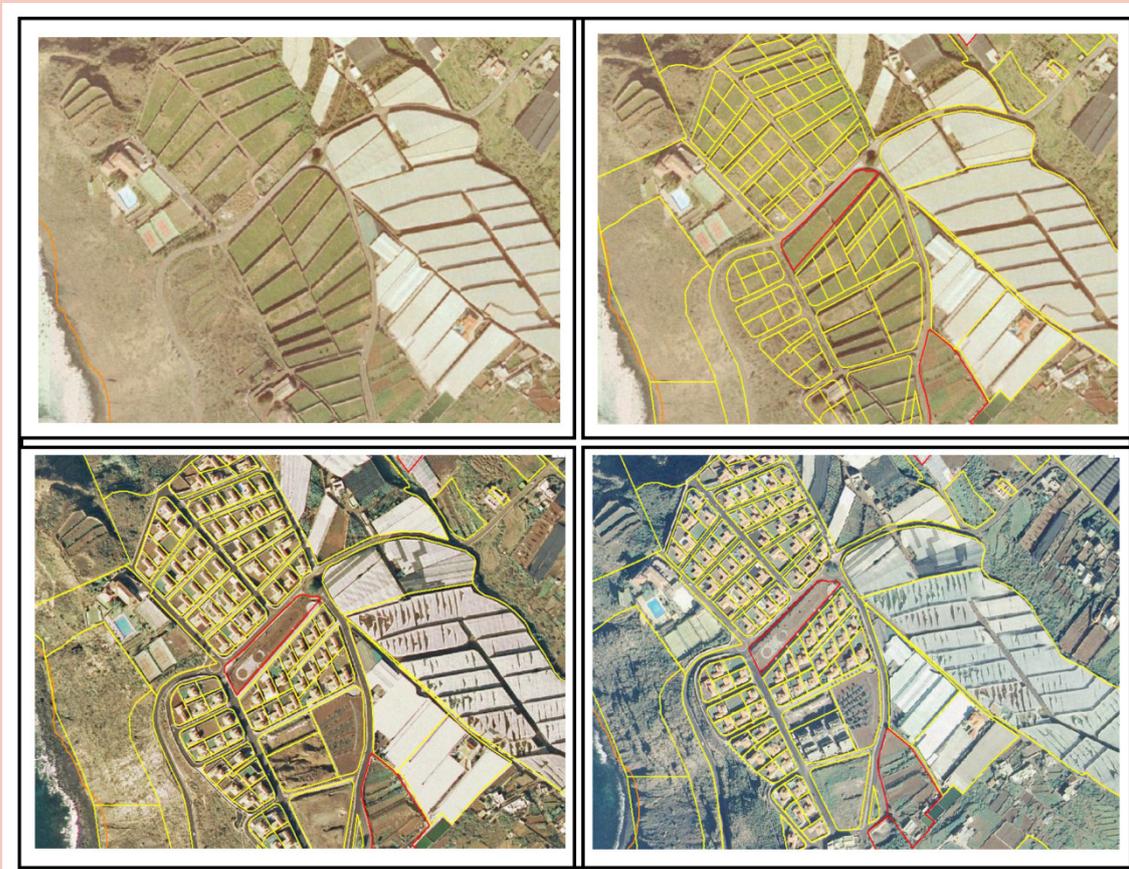
El territorio evoluciona, a veces naturalmente, a veces a través de diversas actuaciones del hombre, unas jurídicas, con trascendencia para terceros, otras puramente obligacionales, a veces el cambio simplemente consiste en la alteración de datos o en la confluencia de actuaciones de hecho.



II.-EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD

En cambio, la propiedad inmobiliaria puede evolucionar de manera diferente a la realidad puramente física y así, la propiedad rústica puede convertirse en propiedad de parcelas urbanísticas incluso antes de que las mismas físicamente existan. De hecho, lo habitual es que la obra nueva de un edificio se inscriba registralmente antes de su construcción, precisamente como requisito necesario para obtener financiación hipotecaria con la que ejecutar la edificación.

La configuración de la capa de información relativa a las fincas registrales obedece a negocios inscritos en el Registro de la Propiedad. Negocios que pueden coincidir o pueden no hacerlo con aquellos otros sucesos que han producido alteraciones físicas sobre el territorio.



III.- LA CAPA GRÁFICA REGISTRAL SIRVE PARA ANALIZAR LA CORRECTA DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS

La línea perimetral que define el contorno de la finca registral puede ser de color amarillo y eso indicará que es coincidente con la descripción alfanumérica que de la finca se hace en el folio registral y que por lo tanto está correctamente descrita. O dicha línea puede ser representada de color rojo indicativo de que la descripción alfanumérica es incorrecta por no coincidir sustantivamente los datos de esta con los de su representación gráfica.



En el presente ejemplo el perímetro rojo de la representación gráfica de la finca indica que la descripción literaria que de la misma se efectúa en el folio correspondiente, describe sus linderos de manera coincidente a como aparecen en el folio, sin embargo la superficie que aparece en el folio es de 5000m² y la que resulta de su base gráfica es de 4.200m². Obviamente existe un problema descriptivo (por eso la finca queda en rojo)

(el problema descriptivo puede obedecer a las más variadas razones. En este caso bien podría ser que se hubiese modificado la representación gráfica de la finca sin haber alterado su descripción alfanumérica).

PRETENDEMOS DEMOSTRAR LA INDEPENDENCIA CONCEPTUAL DE LA CAPA DE INFORMACION GRAFICA REGISTRAL, SU DIFERENCIA CON LA REALIDAD FISICA ORTOFOTOGRAFICA, SU DIFERENCIA CON CAPAS DE INFORMACION COMO LA CATASTRAL Y SU FINALIDAD FUNDAMENTAL Y ESPECIFICA QUE ES LA DE SERVIR DE HERRAMIENTA EN LA COMPROBACION DE LA CORRECCION DESCRIPTIVA DE LAS FINCAS.

FÓRMULA MAESTRA DEL SISTEMA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES

I.- DEFINICIÓN

Sistema de Bases Gráficas Registrales como sistema de corrección descriptiva de los datos de cualquier objeto espacial.

En el estudio de las bases gráficas registrales es importante comenzar por hacer un ejercicio de abstracción en cuanto a su significado y efectos. En el número anterior de la revista vimos una serie de utilidades prácticas del Sistema de Bases Gráficas Registrales. En este estudiaremos la utilidad teórica general del mismo.

La Base Gráfica Registral no sirve para representar la finca sobre imágenes del territorio. Éste es solo un medio para lograr su verdadero fin que no es otro que el de analizar si es correcta o no la descripción literaria que de la finca se efectúa en el folio registral. Y si con la finca se puede hacer, es obvio que esta técnica es aplicable a cualquier objeto espacial. Sentada la premisa, la primera cuestión surge sola: ¿Cuándo la descripción de un objeto espacial es correcta?



Lectura literaria tradicional de los datos descriptivos del objeto equivalente a la lectura gráfica de éstos.

La Base Gráfica Registral no pretende demostrar la veracidad de aquello que el dueño describe como suyo. Lo único que pretende es controlar si la descripción alfanumérica o literaria expresada está correctamente desarrollada o resulta incoherente por ser contradictoria con los datos geográficos en los que se apoya.

¿Cómo se determina esa equivalencia?

Quando la lectura literaria tradicional de los datos descriptivos del objeto, es equivalente a la lectura gráfica de esos mismos datos

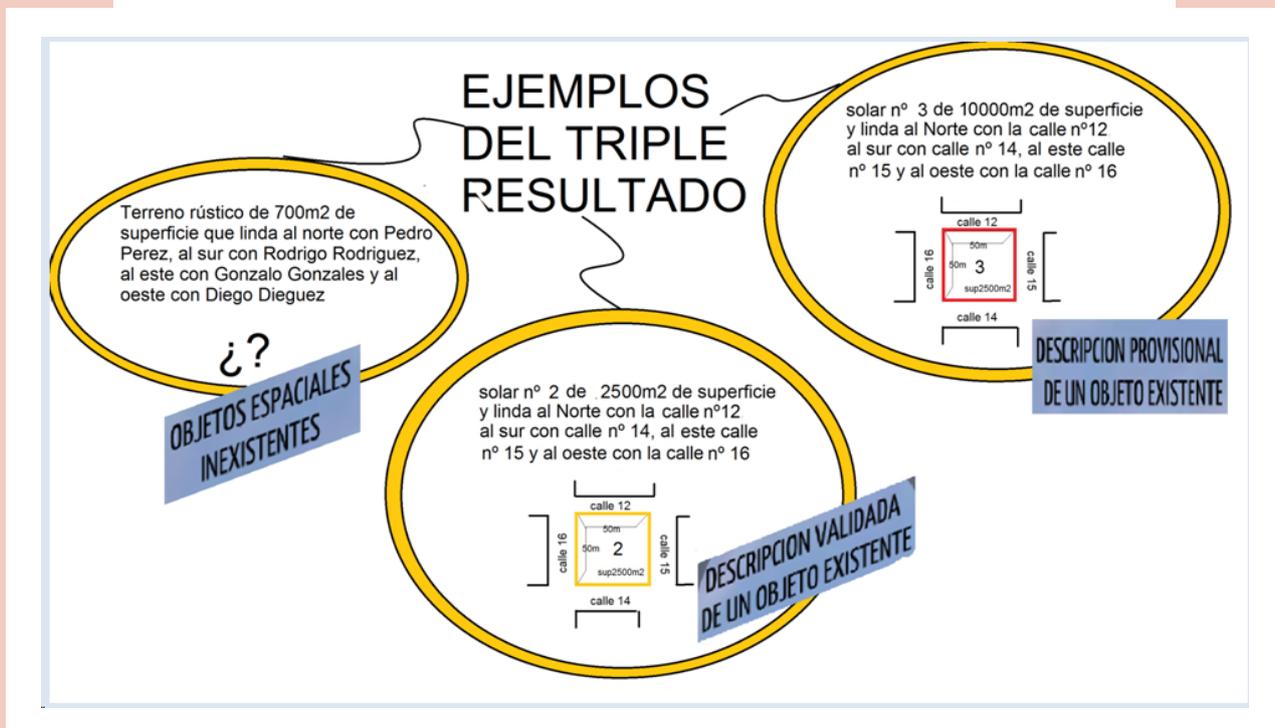


Análisis del resultado de la lectura.

Para llegar a esa conclusión, es preciso que se traduzca la información descriptiva literaria al lenguaje gráfico. La traducción al lenguaje gráfico implica materializar la información geográfica alfanumérica sobre la imagen del territorio a la que se refiere y después comparar datos alfanuméricos con gráficos para ver si coinciden o no lo hacen y si ocurre esto último, comprobar si son razones lógicas o patológicas las que lo motivan.



Y si analizamos el resultado de esa comparación, podremos comprobar que sólo pueden ser tres las posibilidades a barajar. Cada una representada gráficamente de manera diferente.



A partir de ahí, la utilidad de cada uno de esos estados determina su importancia e impulsa a describir correctamente o en su caso corregir, las descripciones de las fincas registrales.





Registradores
DE ESPAÑA