

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

ARTÍCULOS

Información asociada a la finca registral

Reforma 13/2015 en la calificación y despacho del registro de la propiedad

TECNOLOGÍA

Añadir servicio WMS en Geobase 4

JORNADAS

Jornada sobre la calificación gráfica de las fincas registrales

Últimas novedades en la sed electrónica del catastro (SEC) para la identificación de fincas registrales

EDITORIAL	3
Editorial	

ARTÍCULOS	4
La información asociada a la Finca Registral	4
La reforma 13/2015 en la calificación y despacho del registro de la propiedad	15

TECNOLOGÍA	29
Añadir servicio WMS en Geobase 4	

JORNADAS	31
Jornada sobre la calificación gráfica de las fincas registrales	31
Últimas novedades en la sede electrónica del catastro (SEC) para la identificación de fincas registrales	52

EDITORIAL

Tras unos meses de pausa, debido a la trascendencia de la Ley 13/2015, una vez asimilado el complejo contenido de la misma, volvemos a lanzar la revista Geosigreg 2014.

En el presente y en los próximos números, intentaremos desgranar las novedades introducidas por la citada Ley.

En el presente número nos centramos en los aspectos relevantes de la calificación e inscripción, que derivan del nuevo artículo 9 y en una nueva técnica registral, cual es la de asociación gráfica de información registral, todo ello, junto con las secciones habituales.

Esperando que este nuevo número sea de vuestro agrado, recibid un cordial saludo.

Pedro Fandos Pons.

LA INFORMACIÓN ASOCIADA A LA FINCA REGISTRAL

por Pedro Fandos Pons, Registrador de la Propiedad.

1. PUBLICIDAD REGISTRAL E INFORMACIÓN ASOCIADA
2. LA INFORMACIÓN GEOGRÁFICA TERRITORIAL ASOCIADA A LA BASE GRÁFICA REGISTRAL
 - 2.1. CONCEPTO
 - 2.2. CARACTERES
 - 2.3. TIPOS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA
 - 2.4. SU FUNDAMENTACIÓN LEGAL
3. LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL
 - 3.1. CONCEPTO
 - 3.2. CARACTERES
 - 3.3. SU FUNDAMENTACIÓN LEGAL
 - 3.4. EL ARCHIVO REGISTRAL DEL LIBRO DEL EDIFICIO
 - 3.4.1. CONCEPTO
 - 3.4.2. CONTENIDO
 - 3.4.3. FORMALIZACIÓN Y CUSTODIA ENTREGA Y DEPÓSITO REGISTRAL
 - 3.4.4. ACTUALIZACIÓN
 - 3.5. EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA
4. CONCLUSIONES

1.- PUBLICIDAD REGISTRAL E INFORMACIÓN ASOCIADA

La publicidad registral es la exteriorización, institucionalizada, continuada y organizada, de situaciones jurídicas inmobiliarias de trascendencia real para permitir su cognoscibilidad general y evitar su clandestinidad, produciendo una serie de efectos jurídico-sustantivos respecto a la situación publicada.

Junto al concepto tradicional de publicidad registral, en los últimos años, ha aparecido un concepto diferente, el de la información asociada, que podemos definir como aquellas circunstancias descriptivas, administrativas o geográficas que, susceptibles de publicidad registral, pues pueden constar en un asiento registral, pero que se exteriorizan no directamente del folio, sino mediante procesos tecnológicos que permiten su asociación a la finca registral, como unidad de tráfico inmobiliario, con el objeto de minimizar las asimetrías informativas en el momento de la contratación inmobiliaria. Por tanto, esta información **se caracteriza**:

2. Su objeto: Pues va referida a circunstancias descriptivas o geográficas de la finca.
3. No derivan directamente del folio registral, sin perjuicio de que su existencia pueda hacerse constar en el folio por medio de nota marginal. Por tanto, no produce efectos jurídico-privados, como ocurre con la publicidad registral, sino que sus efectos son de noticia o advertencia que completan la publicidad registral relativa al objeto del derecho, o al contenido del derecho inscrito.
4. Tienen una autoría propia y distinta, a diferencia de la redacción del asiento registral que es obra del Registrador, mediante el extracto del contenido del título que tiene trascendencia real. Esta autoría es propia de la Administración responsable de la información territorial o del promotor que formaliza el Libro del Edificio, o del secretario de la Comunidad que lo actualiza.
5. Se exteriorizan mediante procedimientos tecnológicos, pero con una diferencia. Mientras que la información relativa a las circunstancias descriptivas del objeto deriva de una documentación aportada por el particular, que se archiva en el Registro, pudiendo utilizarse técnicas de archivo electrónico, como mejor medio de optimizar esa información al servicio de los usuarios. La relativa al contenido

del derecho inscrito, se delimita por una norma de carácter público con un carácter geográfico y deriva de la superposición de capas de información geográfica territorial pública, que no se aportan por el particular, sino que el Registrador toma del servicio de mapas (WMS) de la Administración correspondiente.

6. Minimiza las asimetrías informativas en el momento de la contratación inmobiliaria, pues el Registrador, además de garantizar la titularidad jurídica del inmueble y de su descripción y coordinación o no con el Catastro, podrá informar de otras circunstancias, ya descriptivas, como las que se deriven del libro del edificio archivado en el Registro, o advertir de la existencia de información geográfica, ambiental o urbanística que haya publicado la Administración competente y que pueda requerir una previa consulta del adquirente de la finca a esa Administración. El valor añadido por el Registrador que asocia esa información geográfica, que puede visualizarse en los servicios de mapas de cada Administración con carácter general, es relacionarlo con un concreto derecho de dominio, a través de su representación geográfica georreferenciada.

Esta información asociada a la finca registral puede ser de dos **clases**:

- a. **Relativa al contenido del derecho inscrito**, mediante su interoperabilidad con la información geográfica pública correspondiente, lo que requiere el uso de un sistema de información geográfica de carácter registral, que permita la asociación de esa información territorial geográfica a la base gráfica de la finca registral, a que se refiere el artículo 9 de la LH.
- b. **Relativa a las circunstancias descriptivas de la finca**, que requiere el uso de técnicas de archivo electrónico, para maximizar el rendimiento de esta información para el usuario y minimizar la intervención manual repetitiva. La principal es la relativa a la obligación del archivo registral del Libro del Edificio, que impone el citado artículo 9.

2.- LA INFORMACIÓN GEOGRÁFICA TERRITORIAL ASOCIADA A LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

2.1.- Concepto

Podemos definir la información territorial asociada como aquellas especiales calificaciones jurídicas de sectores determinados del territorio, representadas geográficamente por las autoridades públicas que las generan, publicadas oficialmente, o en su caso, comunicadas al Registro de la Propiedad y de las cuales resultan condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales¹.

La existencia de ese dato jurídico-público territorial que afecta o restringe el derecho propiedad inscrito, puede formar parte de un asiento registral, mediante la nota marginal a que se refiere el artículo 9 a) segundo párrafo de la LH, pero solo puede visualizarse vinculado a la representación geográfica georreferenciada de una finca inmatriculada².

El Registro solo da fe de la existencia de esa información si se ha publicado en el servicio de mapas web de la Administración correspondiente, pero no da fe del contenido de la misma. Ello requiere la consulta de la legislación aplicable o a la Administración sobre la situación administrativa del predio.

Este concepto no es más que la adaptación al ámbito hipotecario del concepto genérico de interoperabilidad³, que define el artículo 3.7 de la Directiva INSPIRE como «la posibilidad de combinación de datos espaciales y de interacción de los servicios, sin intervención manual repetitiva, de forma que el resultado sea coherente y se aumente el valor añadido de los conjuntos y servicios de datos»

2.2.- Caracteres

La información asociada a la base gráfica se caracteriza:

1. Por ser un dato espacial referido a un concepto jurídico, el derecho de dominio con su representación geográfica georreferenciada, determinando condiciones restrictivas o expansivas de ese derecho.
2. Las condiciones restrictivas o expansivas se imponen por la Administración Pública que la georreferencia y publica oficialmente, por razón del territorio en el que se ubica la finca, que las representa geográficamente.
3. El dato espacial no resulta del folio registral por la naturaleza finita del mismo, que únicamente puede advertir de su existencia, mediante la nota marginal del art. 9 a) in fine de la LH. Pero, se conecta al dominio inscrito mediante una operación tecnológica, en cuya virtud esa información geográfica relativa a condiciones restrictivas o expansivas interopera con la información geográfica relativa al dominio inscrito.
4. Esta información puede tener un alcance interno y externo:
 - a. En el interno, ha de ser tenida en cuenta por el Registrador al calificar, para velar por el cumplimiento de esa legislación territorial, pues se configura como contenido del Registro, en base al cual se puede calificar.

1 Aguilera Anegón, G.: «Información Territorial asociada y calificación registral», Cuadernos Ambientales de Propiedad, Revista Registral del Territorio, nº. 1, enero-2011, Registradores de Catalunya, p. 50.

2 ARRIETA SEVILLA, L. J.: «La representación geográfica de la finca y su coordinación con el Catastro en el Anteproyecto de Ley de Reforma Hipotecaria», op cit., p. 9.

3 VÁZQUEZ ASENJO, O.G.: La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, Tirant Ilo Blanch, Valencia 2009, p. 44.

- b. En el externo, la expedición de esa información, asociada a la publicidad registral de la finca con efecto de advertencia, impide que las mismas queden opacas al adquirente, evitando la aparición del tercero de buena fe, pues este tiene un indicio de la existencia de una información que goza de publicidad legal y eficacia jurídica.

Ello requiere una serie de condiciones para que exista interoperabilidad entre la información registral y cualquier otro tipo de información territorial:

- 1.- Que puedan combinarse los conjuntos de datos respectivos. Para ello, han de tener unas características técnicas comunes que permitan la combinación. Es decir, que la información este gráficamente representada y visualizable en una Infraestructura de Datos Espaciales, entendida como estructura integrada de datos geográficos georreferenciados, distribuidos en diferentes sistemas de información geográfica, gestionados por distintas instancias del sector público o privado, accesible en la red con un mínimo de protocolos y especificaciones normalizadas, con la finalidad de facilitar el acceso a todos estos datos para conseguir una información más completa y útil que cuando se maneja separadamente por cada agente individual.
- 2.- Que se realice mediante procedimientos automatizados, que eviten la intervención manual repetitiva, lo que exige la utilización de medios informáticos que eviten el cúmulo de errores que se derivarían de una combinación puramente manual.
- 3.- Que el resultado de esa combinación sea coherente y del mismo puedan conocerse condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales generadas por el poder público, aumentando el valor añadido de la información registral.
- 4.- Que sean accesibles para el usuario de forma clara y comprensible, de modo que pueda apreciar el valor añadido que resulta de esa interoperabilidad.

2.3.- Tipos de información geográfica

Podemos diferenciar hasta tres tipos de información geográfica territorial:

1. **Información territorial sin trascendencia registral**, que sólo admiten el contraste gráfico o visual, sin control alguno y sin responsabilidad, mediante acceso a un geoportal de infraestructura de datos espaciales y la superposición de capas de información, sin necesidad de alegar un interés y sin producir efecto alguno.

Esta información es susceptible de ser analizada sin necesidad de tomar por base la finca registral. Es decir, cumple el primeros de los requisitos para poder asociar la información territorial, la de constar en un formato tecnológico que lo permita. Pero, no se cumplen los otros dos, pues la asociación no produce circunstancias expansivas o restrictivas en los derechos reales, ni presta ningún valor añadido, por lo que no es susceptible de asiento registral, ni merece tratarse como información geográfica territorial asociada.

Tampoco implica una operación de asociación que, además del contraste, conlleva una decisión del Registrador que asocia esa información geográfica territorial, y no otra, a esa base gráfica registral, generando un valor añadido.

La prestación de esta información requiere solicitud, por medios electrónicos o presenciales, dirigida al Registro de la Propiedad y alegación de interés legítimo, que generará una respuesta positiva o negativa del Registrador. En este caso, el registrador es responsable de afirmar la existencia de la base gráfica registral y de la información geográfica territorial de una Administración sobre la misma base gráfica registral, o su área de influencia, siendo este el valor añadido.

El registrador certifica la existencia de esa información, no su contenido, misión de la Administración responsable de la información.

En este nivel, podemos situar las ortofotos o la red «Corine» de usos del suelo, que genera una información cuya importancia no se puede poner en duda, pero que por sí sola no produce efectos en el campo de los derechos, pues se limita a constatar de qué manera y para que fines se está utilizando el territorio, sin que por ello se vean ampliadas o reducidas las facultades de los propietarios⁴.

2. **Información geográfica territorial asociable a la base gráfica registral, reconocida legalmente**, que es aquella que, aun siendo susceptible de inscripción registral, no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad. Así sucede con la línea que acredita el deslinde marítimo terrestre, que tangiblemente se puede apreciar mediante el contraste con la base gráfica de las fincas registrales de su área de influencia, como información asociada, sin que todavía se haya hecho constar en el folio registral el estado del deslinde administrativo correspondiente.

Si se ha hecho constar en el folio registral el procedimiento de deslinde, su existencia será una información registral gráfica, pero su trazado sobre el territorio será una información territorial asociada a la base gráfica registral.

La característica esencial de este tipo de información es que, a pesar de no estar inscrita en el Registro de la Propiedad, aunque puede serlo, produce ciertos efectos, derivados de su asociación a la base gráfica registral, entendiéndose algunos que ello es consecuencia de la integración de esa información asociada en el contenido del Registro, constituyendo un medio calificador más.

Ejemplos de la misma son:

- 1.- **La información geográfica ambiental incorporada al Registro de la Propiedad**, a que se refiere el artículo 53 de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, 42/2007 de 13 de diciembre, en la redacción dada por la Ley 33/2015 de 21 de septiembre, cuando dispone:
«1. La información perimetral referida a espacios naturales protegidos, Red Natura 2000, los montes de utilidad pública y los dominios públicos de las vías pecuarias y zonas incluidas en el Inventario Español de Zonas Húmedas, integradas en el Inventario Español

4 REQUEJO LIBERAL, J.: Descripción geográficas de las fincas en el Registro de la Propiedad, op cit., p. 121

del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, quedará siempre incorporada al sistema de información geográfica de la finca registral, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. 2. A tales efectos y con independencia de otros instrumentos o sitios electrónicos de información medioambiental que puedan establecer las comunidades autónomas en el marco de sus competencias, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente mantendrá actualizado un servicio de mapas en línea con la representación gráfica georreferenciada y metadatada, que permita identificar y delimitar los ámbitos espaciales protegidos a que se refiere el apartado anterior, así como la importación de sus datos para que puedan ser contrastados con las fincas registrales en la aplicación del sistema informático registral único. El procedimiento de comunicación entre los respectivos sistemas de información geográfica se determinará mediante orden ministerial conjunta del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y del Ministerio de Justicia. 3. En toda información registral, así como en las notas de calificación o despacho referidas a fincas, que según los sistemas de georreferenciación de fincas registrales, intersecten o colinden con ámbitos espaciales sujetos a algún tipo de determinación medioambiental, conforme a la documentación recogida en el apartado anterior, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, recomendando en cualquier caso, además, la consulta con las autoridades ambientales competentes».

- 2.- **La información geográfica relativa al dominio público marítimo terrestre y su servidumbre de protección**, pues conforme al artículo 21 del Reglamento de Costas aprobado por RD 876/2014 de 10 de octubre:

«2. El Servicio Periférico de Costas, una vez elaborado el plano de delimitación provisional de la zona de dominio público y de la de servidumbre de protección, y obtenidos de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro los planos catastrales y las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los inmuebles afectados, donde consten la referencia catastral y los datos de identificación de los titulares catastrales y colindantes, procederá en el plazo de quince días desde la incoación del expediente a: c) La notificación al Registro de la Propiedad del acuerdo de incoación del expediente de deslinde, acompañado del plano del área a deslindar y de la relación de propietarios, interesando la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los propietarios incluidos en el expediente y de cualesquiera otras que colinden o intersecten con el dominio público marítimo-terrestre, según resulten del plano aportado y de los planos catastrales, así como la constancia de la incoación del expediente en el folio de cada una de ellas». Y conforme con el artículo 23.3 del mismo: «En toda información registral referida a fincas que, según la cartografía catastral, intersecten o colinden con el dominio público marítimo terrestre, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y se incluirán los datos identificativos del expediente de deslinde cuando conste su iniciación por nota indicativa y los efectos que pueden derivarse del mismo». Y conforme al artículo 36.6ª: «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».

- 3.- **Información geográfica relativa al dominio público viario**, conforme al artículo 29.11 de la Ley de Carreteras 37/2015, de 29 de septiembre, que dispone:

«En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad».

- 4.- **Información geográfica relativa al planeamiento urbanístico**, pues conforme a la Disposición Adicional 5ª de la Ley 13/2015:

«1. Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor. 2. Excepcionalmente, aquellos municipios que no pudieran cumplir lo dispuesto en el apartado anterior por falta de disponibilidades técnicas o presupuestarias, deberán notificarlo así al Colegio de Registradores en el referido plazo y, en todo caso, poner a disposición del Colegio de Registradores, para que a su vez lo haga a los Registradores territorialmente competentes, un ejemplar certificado y en soporte electrónico de todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, inscritos en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada Ayuntamiento».

Para ello, la aplicación informática registral a que se refiere el artículo 9 de la LH «habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado» (DA 1ª de la Ley 13/2015).

Además, conforme al artículo 9 a) último párrafo «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». Es decir, la acreditación

puede producirse por aportación de la correspondiente documentación administrativa o por constancia de esa calificación territorial en la aplicación informática registral auxiliar.

En todo caso, hemos de tener presente que estamos ante una de las excepciones a la regla general del artículo 9 de la LH, cuando dispone en su párrafo 10º:

«Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real».

Por tanto, la información territorial podrá asociarse tanto a la representación geográfica georreferenciada inscrita, como a la que conste solamente identificada en la aplicación informativa registral auxiliar, pues la información territorial ha de hacerse constar en toda forma de publicidad de la finca registral, sin que se condicione la misma a la inscripción de la representación geográfica georreferenciada de la finca registral. Por tanto, si esta no está inscrita, pero sí georreferenciada, el registrador ha de asociar esa información territorial a la representación geográfica georreferenciada de la finca registral de la que disponga, cuando no esté inscrita, puesto que la misma se asocia al derecho de dominio inscrito, a los efectos de advertir una restricción o expansión de sus facultades, que produce efectos, aunque no conste inscrita. Si dicha representación geográfica georreferenciada no inscrita se hubiera obtenido antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, puede ser de aplicación lo dispuesto en el párrafo 4º del apartado 4º de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, expresando que la información territorial se ha asociado a una representación geográfica obtenida con carácter previo a la entrada en vigor de la Ley 13/2015.

3. Información gráfica registral, que es aquella inscrita en el Registro de la Propiedad que es susceptible de ser representada gráficamente.

Es decir, aquella de la que el Registro no solo da fe de la existencia sino también del contenido de la misma, por existir un procedimiento registral de aportación de documentación, calificación y, en su caso, inscripción registral. En ese caso, ya no estamos ante información territorial asociada, sino ante información territorial registral, pues la misma deriva del folio registral, aunque con la posibilidad de ser representado geográficamente.

Incluso, puede que esa información territorial no tenga representación gráfica, pero con su inscripción en el Registro de la Propiedad pasa a tener una posible representación gráfica, no ya como información territorial asociada, sino como base gráfica propiamente registral.

Así ocurre, por ejemplo:

- a. Con los aprovechamientos urbanísticos, que sin tener existencia física, mediante el sistema de georreferenciación de fincas registrales pueden representarse gráficamente, como cualidad de la finca de cuya existencia arrancan, a la que se abre un folio registral como objeto de tráfico jurídico.
- b. Con las servidumbres de paso, que pueden georreferenciarse sobre la representación geográfica de la finca registral, si se facilitan las coordenadas de la geometría del paso pactadas entre el titular del predio dominante y del sirviente, que completan la descripción que consta en el asiento. La servidumbre se puede inscribir en todo caso, pero tiene una representación geográfica que completa su descripción, que puede representarse geográficamente sobre la representación geográfica inscrita del predio sirviente.
- c. Con las superficies de la finca ocupada por la edificación, que hay que determinar cuándo se solicita la inscripción de la obra nueva, cuando se aportan en el certificado del técnico las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación. El acto jurídico de la obra nueva se puede inscribir constanding la superficie; y si está inscrita la representación geográfica georreferenciada de la finca sobre la que se declara la obra nueva, ha de georreferenciarse, además las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, que completa la mención de la superficie expresada por el técnico en su certificación. Es decir, es publicidad registral susceptible de representación geográfica independiente, pero contenida en la representación geográfica georreferenciada de la finca sobre la que se declara la obra nueva.
- d. La interoperabilidad compleja de la información registral, que es un fenómeno especial y diferente de la simple asociación de información territorial información, pues tienen un contenido alfanumérico, una interoperabilidad activa y un proceso de regularización, pues no solo se visualizan gráficamente, sino que tienen unas consecuencias registrales. Así podemos citar:
 - Los deslindes de dominio público marítimo-terrestre.
 - La constancia registral de suelos contaminados en una determinada finca registral.
 - La constancia registral de suelos quemados en una determinada finca registral.
 - Las infracciones de la disciplina urbanística, que han de causar asiento en el Registro.

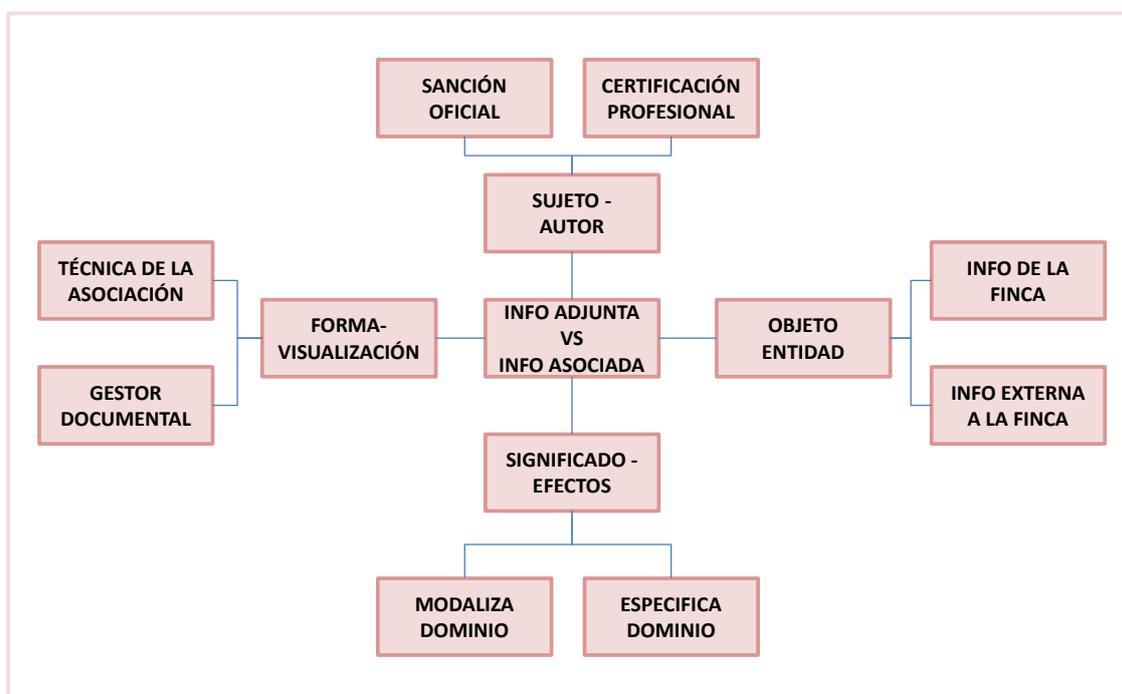
2.4.- Diferenciación de figuras

1. Información geográfica e información adjunta.

Hemos de diferenciar la información geográfica territorial asociada a la representación geográfica georreferenciada de la finca y la información adjunta a una finca registral, que son las siguientes:

- 1.- **Por la autoría de la misma**, pues la información asociada ha de proceder necesariamente de otra administración pública, la naturaleza de la documentación adjunta a la base gráfica registral puede ser pública o privada.
- 2.- **Por la técnica de su incorporación y visualización**, la información asociada no es información registral, la información adjunta puede serlo (de hecho su inclusión en un archivo electrónico junto con la representación geográfica de la finca puede acabar sustituyendo la tradicional técnica de archivo documental a través de los legajos registrales).
- 3.- **Por su significado**, pues la información adjunta no forma parte de ninguna capa de información territorial por lo tanto el análisis no es por superposición, no se contrasta la información de una parte del territorio con la información del Registro de la Propiedad. En el caso de la información adjunta el análisis es por progresión, se informa de una cualidad de la finca que, aun existiendo, en la descripción inicial del inmueble parece oculta. La característica de esta información adjunta es que solo es posible verla a través de la representación geográfica georreferenciada de la finca registral.
- 4.- **Por formar parte de la entidad de la finca**, o por ser externa, pues la información territorial asociada afecta al dominio y la adjunta es una cualidad del predio.
- 5.- **Por la forma de formar parte del contenido del Registro**, pues la información adjunta se hace constar en el archivo adjunto de la finca y la información asociada tiene su propia forma tecnológica de gestión.
- 6.- **Por el significado de una y otra**, pues la adjunta es una información que se refiere a la representación geográfica georreferenciada de la finca, que completa la descripción literaria y la información asociada se refiere al territorio que ocupa la finca.
- 7.- **Por los efectos**, la información asociada juega papeles diferentes según invada, colinde o se encuentre cerca o lejos de la finca. Mientras la información adjunta se refiere siempre al contenido interior de la finca.

La información asociada es una “foto fija” de lo que en cada momento manifiesta una administración tercera y ajena al Registro. La información adjunta puede ser simplemente eso, información de determinados aspectos gráficos o documentales de una finca, o puede llegar a convertirse en una verdadera herramienta de gestión territorial.



2. Información geográfica territorial asociada e información territorial inscrita.

Hemos de diferenciar la información geográfica territorial asociada a la representación geográfica georreferenciada registral de la información territorial inscrita en el Registro de la Propiedad, pues dicha información pasa a convertirse en información registral, siendo sus diferencias:

Primera, la intensidad de los efectos que una y otra producen, pues la información territorial registral produce eficacia real erga omnes por la sola constancia en el folio registral, por aplicación de los principios de oponibilidad y de legitimación registral.

Pero el hecho de que una información territorial no figure inscrita en el Registro de la Propiedad no nos puede llevar a negar su existencia y para ello, para que sea conocida, se utiliza la técnica de la asociación de información territorial a la base gráfica de la finca registral, aunque no goce de la presunción de exactitud derivada del principio de legitimación. Sus efectos jurídicos, aunque limitados, existen, pues el Registro advierte al usuario registral de la existencia de una declaración administrativa no inscrita, que puede contener circunstancias modalizadoras del derecho de propiedad inscrito, sin que el Registro responda de su existencia o exactitud, circunstancias que competen a la Administración generadora de la información.

Segunda, la extensión de los efectos que producen, pues la información territorial inscrita siempre es limitada a unos pocos aspectos, que requieren una cobertura legal de su acceso registral, mientras que la técnica de la asociación de información territorial a la base gráfica permite dar publicidad de todos los aspectos de la información territorial que vayan surgiendo, siendo objeto de variación constante, a medida que se modifique o suprima cada información. Ello es posible porque esta técnica deriva de un proceso puramente tecnológico, que no implica operaciones registrales de calificación y despacho, sino de selección y comprobación del origen y existencia actual de la información.

Por tanto, la información territorial registral produce efectos jurídicos con los que se busca lograr la plena seguridad jurídica, mientras que con la información territorial asociada a la base gráfica registral se busca un efecto de advertencia o disuasorio.

3.- LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL

3.1.- Concepto

La información documental es la que se adjunta a una finca registral que, sin constar literalmente en el asiento, se aporta por el interesado con el contenido determinado por la ley y se archiva en el Registro de la Propiedad, en virtud de disposición legal y se refiere a aspectos descriptivos o administrativos de la finca registral, como objeto del derecho, y que puede exteriorizarse mediante procedimientos tecnológicos. El ejemplo más importante de la misma es el relativo a la información del Libro del Edificio que se ha de archivar en el Registro, conforme al artículo 9. Pero, no es la única, pues también puede entrar en este concepto el archivo de las licencias de segregación otorgadas sobre determinada finca registral, o las de parcelación o división, entre otras.

3.2.- Caracteres

La información documental asociada al archivo de la finca registral se caracteriza:

1. Es una información relativa a una finca registral que se aporta por el interesado, que sin plasmarse en el asiento registral, se archiva en el Registro de la Propiedad.
2. El archivo en el Registro de la Propiedad permite la puesta a disposición de los interesados, por contener información relevante para los usuarios del sistema registral.
3. Se refiere a aspectos descriptivos de la finca registral, ya sean de carácter técnico-privado, como ocurre con el certificado de eficiencia energética, acta de recepción de la obra..., económicos, como la póliza del seguro decenal o el certificado de tasación hipotecaria, o administrativos como las licencias de edificación o de primera ocupación, que no son responsabilidad del registrador, pues no es el autor de las mismas.
4. Existe constancia en el asiento registral de la existencia del archivo, pero no de su contenido, que es lo que constituye el objeto de la información documental asociada.
5. La puesta a disposición a terceros ha de realizarse mediante procedimientos tecnológicos, siendo la mejor forma de optimización de la información el uso de técnicas de archivo electrónico, que minimice la intervención manual repetitiva.

3.3.- Su fundamentación legal

Con carácter general, la fundamentación legal de la prestación de esta información asociada documental, referida a edificaciones, arranca de lo dispuesto en el artículo 81 del Texto Refundido de la Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios, puesto que en la mayoría de los casos el adquirente va a ser un consumidor o usuario final de la edificación, cuando dispone: *“Los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, informarán a los consumidores y usuarios en los asuntos propios de su especialidad y competencia”*.

Esa información ha de estar archivada en el Registro de la Propiedad, cuando se inscriba la obra nueva, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.1 párrafo 2º del Texto Refundido de la Ley de Suelo, cuando dispone:

“Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios. b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna”.

El cumplimiento de los requisitos relativos a la legislación de la edificación para la entrega a los usuarios, se refiere a la acreditación de la constitución de la póliza del seguro decenal a que se refiere el artículo 19 de la Ley de la Ordenación de la Edificación 38/1999, de 5 de noviembre y a la puesta a disposición de los adquirentes del Libro del Edificio, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la misma, cuando dispone: “Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda la documentación a que hacen referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio”. Y el artículo 8 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo dispone: “1. El edificio y sus instalaciones se utilizarán adecuadamente de conformidad con las instrucciones de uso, absteniéndose de hacer un uso incompatible con el previsto. Los propietarios y los usuarios pondrán en conocimiento de los responsables del mantenimiento cualquier anomalía que se observe en el funcionamiento normal del edificio. 2. El edificio debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Esto supondrá la realización de las siguientes acciones: (...). c) Documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo, consignándolas en el Libro del Edificio”.

En este sentido, el artículo 9 a) de la LH, tras la ley 13/2015, prevé como circunstancia de la inscripción la “expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible”.

Los requisitos relativos a la eficiencia energética, se refiere al otorgamiento del certificado de eficiencia energética, por el procedimiento que regula el RD 235/2013, de 5 de abril, que conforme a los números 6 y 7 del artículo 5 del mismo, “6. El certificado de eficiencia energética del edificio debe presentarse, por el promotor, o propietario, en su caso, al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial. 7. Los certificados de eficiencia energética estarán a disposición de las autoridades competentes en materia de eficiencia energética o de edificación que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento, bien incorporados al Libro del edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio o de la parte del mismo, o del presidente de la comunidad de propietarios”.

Por tanto, desde el punto de vista estatal, el libro del edificio ha de archivar en el Registro de la Propiedad, con el contenido que determine la legislación autonómica y el certificado de eficiencia energética ha de presentarse para la inscripción de la obra nueva.

Desde el punto de vista autonómico, vamos a destacar, la legislación valenciana relativa al Libro del Edificio y al certificado de eficiencia energética.

3.4.- El archivo registral del Libro del Edificio

3.4.1.- Concepto

El Libro del Edificio en la Comunidad Valenciana se regula en el Decreto 25/2011 de 18 de Marzo y “está compuesto por impresos y por archivos que contienen información de naturaleza administrativa y jurídica, de naturaleza técnica, y de uso y mantenimiento. Contiene también las instrucciones de emergencia y el plan de emergencia, en su caso”. (art. 3.1).

3.4.2.- Contenido

Partiendo del artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación 5/1999, de 5 de noviembre, que dispone: «Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio».

Sobre esta base, en la Comunidad Valenciana hemos de diferenciar dos tipos de documentos, que integran el libro del edificio, que es un libro abierto y periódicamente actualizable (art. 3):

1.- Los impresos que relacionan de forma sistemática los datos esenciales contenidos en el libro del edificio.

2.- Los archivos que recopilan todos los documentos completos que forman parte del libro del edificio, ya sean originales o copias, en soporte informático o en soporte papel. Es conveniente que los archivos estén en soporte papel en, al menos, un ejemplar del libro del edificio, precisamente el que se entregue por el promotor a los propietarios.

En el momento de la entrega del libro del edificio a los propietarios, los impresos y los archivos tendrán los contenidos mínimos determinados, excepto los que se indican mediante el símbolo (*), que habrán de completarse cuando se disponga del documento.

Durante la vida útil del edificio habrán de aportarse los datos, operaciones y acciones que se indican en el articulado, reseñándolos en su correspondiente apartado de los impresos y añadiendo en los archivos los documentos que se fueren generando.

Los archivos que integran el Libro del Edificio son:

A. Documentación técnico jurídica (art. 7).

1.- Licencia de edificación. 2.- Escritura de obra nueva y de división en propiedad horizontal. 3.- Certificado final de obra. 4.- Acta de recepción de la obra y acta de subsanación de defectos, en su caso. 5.- Calificación definitiva en caso de viviendas de protección pública (*). 6.- Licencia municipal de ocupación (*) y licencia municipal de actividad (*) si la hubiere. 7.- Acta de entrega del libro del edificio (*). 8.- Certificados y autorizaciones de las instalaciones. 9.- Contratos de seguros. 10.- Certificados de garantía de las instalaciones y equipos instalados. 11.- Otros documentos relevantes.

B. Documentación técnica (art. 8).

1.- Estudio geotécnico o información geotécnica disponible. 2.- Proyecto final de obra que recoja la obra realmente ejecutada. 3.- Proyectos parciales y otros documentos técnicos sobre elementos o instalaciones del edificio, así como los proyectos de intervención que se realicen durante la vida útil del edificio. (*). 4.- Libro de gestión de calidad de obra. 5.- Certificado de eficiencia energética del edificio terminado. 6.- Perfil de calidad, en su caso, con información de los niveles obtenidos. (*).

C. Documentación de uso y mantenimiento (art. 9).

1. Las instrucciones de uso, para los distintos elementos que componen el edificio y sus instalaciones, que incluirán: a) El uso adecuado y las modificaciones durante la vida útil del edificio. b) Las precauciones para no afectar la seguridad, habitabilidad o durabilidad del edificio. c) Las prescripciones, obligaciones y prohibiciones para evitar prácticas indebidas o peligrosas. 2. Las instrucciones sobre mantenimiento desarrollarán, para la totalidad de los elementos constructivos e instalaciones del edificio, las operaciones de mantenimiento con los siguientes epígrafes: a) La conservación, en la que se indican las operaciones que han de realizarse habitualmente, como las de limpieza, saneado superficial, regulación de equipos, u otras destinadas a mantener un elemento en buen estado de uso. b) La inspección, con evaluaciones periódicas del estado de conservación de los elementos del edificio, estimando la necesidad de una intervención y el tipo de ésta. c) La intervención, que incluye las reposiciones que estuvieran programadas o, en caso necesario, la reparación o sustitución de un elemento o de alguna de sus partes componentes. 3. En un número limitado de elementos del edificio, que son relevantes para la durabilidad de éste, habrá de justificarse documentalmente la realización de las operaciones de mantenimiento obligatorias, siguiendo, como mínimo, los procedimientos y los plazos que se determinen en cada caso. Los elementos constructivos e instalaciones en los que deberán justificarse y el contenido técnico de las operaciones de mantenimiento obligatorias se detallarán en el desarrollo reglamentario del presente decreto. 4. Programa de mantenimiento: de la aplicación de las operaciones de mantenimiento a un edificio concreto se obtendrá el programa de mantenimiento. En éste se incluirán todas las operaciones a realizar, tanto las operaciones de mantenimiento obligatorias, como las restantes que se deban realizar en los elementos que componen el edificio y sus instalaciones. Deberá calcularse e incluirse en este archivo el programa de mantenimiento previsto para, al menos, los primeros treinta años de vida útil del edificio.

D. Instrucciones de emergencia y plan de emergencia (art. 10).

Destinadas a los usuarios del edificio, con los correspondientes textos y documentación gráfica, distribuida en los siguientes apartados: 1. Identificación del edificio. 2. Inventario, análisis y evaluación de riesgos. 3. Medios de protección del edificio. 4. Programa de mantenimiento de instalaciones de riesgo y protección.

E. Composición de la carpeta de vivienda o local (art. 11).

Cuando se trate de un edificio dividido horizontalmente deberá formarse la carpeta del elemento privativo vivienda o local, que hará referencia a los datos contenidos en el libro del edificio de modo que el usuario conozca su existencia, y disponga de los datos, instrucciones para el uso y mantenimiento e información para casos de emergencia, salvo que se entregue a cada propietario un ejemplar completo del libro del edificio. La carpeta de vivienda o local se integrará por (art. 12): 1.- Los impresos de índole administrativa y jurídica y los de índole técnica referidos en los artículos 4 y 5 de la presente disposición. 2.- Un plano de la correspondiente vivienda o local, a escala no menor de 1/100, en el que se indique la situación de los elementos necesarios para un adecuado uso y mantenimiento. 3. Las instrucciones de uso del edificio y las de uso y mantenimiento de la vivienda o local. 4. Las instrucciones de emergencia, destinadas a los usuarios del edificio coordinadas, en su caso, con el contenido del plan de emergencia del edificio. Las instrucciones de emergencia estarán necesariamente en soporte papel.

Esta regulación adquiere trascendencia registral, pues para entender cumplido el requisito de constancia registral en el asiento del archivo del Libro del Edificio, los Registradores han de calificar el contenido del Libro del Edificio aportado para comprobar que es íntegro. En caso contrario, habrán de suspender la inscripción de la declaración de obra nueva por no cumplirse correctamente con la obligación de aportar el mismo.

3.4.3.- Formalización y custodia entrega y depósito registral

La formalización, custodia y actualización del libro del edificio, hasta su entrega, es obligación del promotor, conforme al artículo 13, en soporte impreso o informático, antes de la entrega de llaves de la primera vivienda o, transcurridos 6 meses desde el acta de recepción de la obra, o desde la calificación definitiva, si se trata de Viviendas de Protección Oficial (art. 14).

La entrega se realizará al adquirente de la edificación y, si se trata de un edificio dividido horizontalmente, se entregará la carpeta de la vivienda o local, si no se entrega el ejemplar completo del libro del edificio. Constituida la comunidad de propietarios. A tal fin, podrá requerir fehacientemente para efectuar dicha entrega y transcurridos seis meses desde la recepción del requerimiento anterior, el promotor notificará a éstos que el libro del edificio se encuentra a su disposición en el Registro de la Propiedad correspondiente. En la entrega del libro del edificio el promotor y el presidente de la comunidad de propietarios, o el propietario responsable, firmarán el acta de entrega del libro del edificio, la cual pasará a ser parte de la documentación de éste. El promotor deberá depositar en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble una copia del libro del edificio, acompañada de copia auténtica del acta notarial de depósito (art. 14).

3.4.4.- Actualización

Durante la vida útil del edificio, los propietarios y usuarios habrán de utilizar y mantener el edificio conforme a las instrucciones de uso y el programa de mantenimiento **entregados** con el libro del edificio. Las operaciones de mantenimiento realizadas se deberán inscribir en el libro del edificio.

La comunidad de propietarios deberá aprobar anualmente la aplicación del programa de mantenimiento, introduciendo las modificaciones que durante la vida útil del edificio fueran necesarias. A partir del momento de la firma del acta de entrega del libro del edificio, éste se mantendrá actualizado, estando a disposición de cada propietario que lo quiera consultar.

La comunidad de propietarios deberá designar a una persona física o jurídica, propietaria o no, quien ejercerá las funciones de secretario de la comunidad, para que gestione la documentación del libro del edificio, las operaciones de mantenimiento y cuantas actuaciones se deriven de su aplicación. El secretario designado deberá custodiar el libro del edificio, debiendo actualizar la documentación, facilitar su consulta a los propietarios y, anualmente, aportar al libro del edificio un resumen justificando el cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento y el programa de la anualidad siguiente. El presidente de la comunidad de propietarios, como responsable del libro del edificio, conformará las anotaciones que se produzcan en el mismo. De esta actualización se dará traslado al Registro de la Propiedad con una periodicidad quinquenal. Los propietarios y usuarios colaborarán con el secretario en la aplicación del programa, deberán hacer una adecuada utilización del edificio, y realizarán el mantenimiento que les corresponda siguiendo las instrucciones de la carpeta de la vivienda o local (art. 16).

3.5.- El certificado de eficiencia energética

Como hemos visto, el certificado de eficiencia energética forma parte del libro del edificio, por tanto se ha de archivar en el Registro de la Propiedad, pero la regulación que hace el Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 39/2015, de 5 de abril, contiene obligaciones adicionales para los registradores, al disponer su artículo 14: *“1. Los Notarios, al autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada, y los Registradores de la Propiedad, al practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva terminada en el Registro de la Propiedad, comprobarán que el certificado de eficiencia energética del edificio terminado se encuentre debidamente inscrito. 2. Los notarios, al autorizar escrituras públicas de arrendamiento o de transmisión a título oneroso de edificios existentes, indicarán la aportación o no del certificado de eficiencia energética del edificio debidamente inscrito, que, en su caso, se incorporará por testimonio a dicha escritura. 3. Los registradores de la propiedad, al practicar la inscripción de los contratos a los que se refiere el párrafo anterior, harán constar por nota al margen si ha quedado acreditada la existencia del certificado de eficiencia energética debidamente inscrito, debiendo comunicar por medios electrónicos, en su caso, al órgano competente la falta de cumplimiento de dicho requisito. La nota marginal practicada en relación con la certificación de eficiencia energética deberá reflejar la aportación o falta de aportación de la certificación de eficiencia energética y, en caso de aportarse, el nivel de calificación, la fecha del certificado y su número de registro. Trimestralmente se remitirá, al órgano competente en materia de certificación de eficiencia energética, certificación acerca del cumplimiento o no de la aportación de la documentación exigible en materia de certificación de eficiencia energética”*.

El certificado, conforme al artículo 6 del RD 235/2013 tiene que identificar:

1. El edificio o parte del mismo que se certifica, con su referencia catastral.
2. El procedimiento utilizado para obtener la calificación energética.
3. La normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción.
4. La descripción de las características energéticas del edificio.
5. La calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta energética.
6. Para los edificios existentes, el documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética, en su caso.
7. Descripción de las pruebas y comprobaciones llevadas a cabo, en su caso, por el técnico competente durante la fase de calificación energética.

8. Cumplimiento de los requisitos medioambientales exigidos a instalaciones térmicas.

El certificado con ese contenido ha de inscribirse en el Registro Público Autonómico, a que se refiere los artículos a que se refiere el capítulo II del Decreto 39/2015, citado. Su vigencia es de 10 años, conforme al artículo 12, transcurridos los cuales ha de renovarse.

9. En el cumplimiento de estos requisitos, el Decreto 39/2015 recaba la colaboración de los registradores de la propiedad, pues, conforme al artículo 14, estos *“al practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva terminada en el Registro de la Propiedad, comprobarán que el certificado de eficiencia energética del edificio terminado se encuentre debidamente inscrito”*. Y en la inscripción de los derechos de arrendamiento sobre bienes inmuebles o de transmisión de un derecho a título oneroso de edificios existentes *“indicarán la aportación o no del certificado de eficiencia energética del edificio debidamente inscrito, que, en su caso, se incorporará por testimonio a dicha escritura”*.

Por tanto, el Registrador ha de realizar tres operaciones:

- Comprobar que se ha otorgado el certificado de eficiencia energética y que está inscrito, mediante consulta a ese Registro Público, y deberá expresar que ha practicado esta operación y el resultado de la misma, mediante nota marginal, que expresará “la aportación o falta de aportación de la certificación de eficiencia energética”, y en caso de aportarse, deberá expresar “el nivel de calificación, la fecha del certificado y su número de registro”. La caducidad de los 10 años se contará desde la fecha del certificado, no de su inscripción.
- Comunicar a la Administración por medios electrónicos la falta de cumplimiento de este requisito, es decir, la comunicación de no cumplimiento es individual, pero, “trimestralmente se remitirá, al órgano competente en materia de certificación de eficiencia energética, certificación acerca del cumplimiento o no de la aportación de la documentación exigible en materia de certificación de eficiencia energética”, es decir, relativa a todas las operaciones, a que se refiere el artículo 14.
- Además, por aplicación del Decreto 25/2011 del libro del edificio, deberá archivar copia del certificado de eficiencia energética en el Libro del Edificio, que se encuentra archivado en el Registro de la Propiedad, si no lo estuviere ya, cuando se trate de edificios cuya fecha de licencia sea posterior a 18 de junio de 2011.

4.- CONCLUSIONES

- A. La información asociada se ha consolidado en el ordenamiento jurídico actual.
- B. No es una información de la que el Registrador sea responsable. En el caso de la información geográfica territorial porque es obra de una Administración Pública y produce efectos con independencia de su publicidad registral.
- C. Se exterioriza a terceros mediante procedimientos tecnológicos, sean geográficos, o documentales.
- D. Hay que diferenciar la información asociada de carácter geográfico territorial y la adjunta documental.
 - a. La geográfica se base en el uso de sistemas de información geográfica, basados en la técnica de la interoperabilidad, que se consigue mediante la utilización de datos estándar.
 - b. La documental, se ha de basar en técnicas de archivo electrónico, para que esté en condiciones de ponerla a disposición de los usuarios.
- E. En la información geográfica territorial, el Registrador ha de calificar si está acreditada o no está acreditada. En la documental adjunta ha de calificar que sea íntegra, sin entrar a analizar su contenido.

LA REFORMA 13/2015 EN LA CALIFICACIÓN Y DESPACHO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

por Óscar Germán Vázquez Asenjo, Registrador de Lloret de Mar nº1.

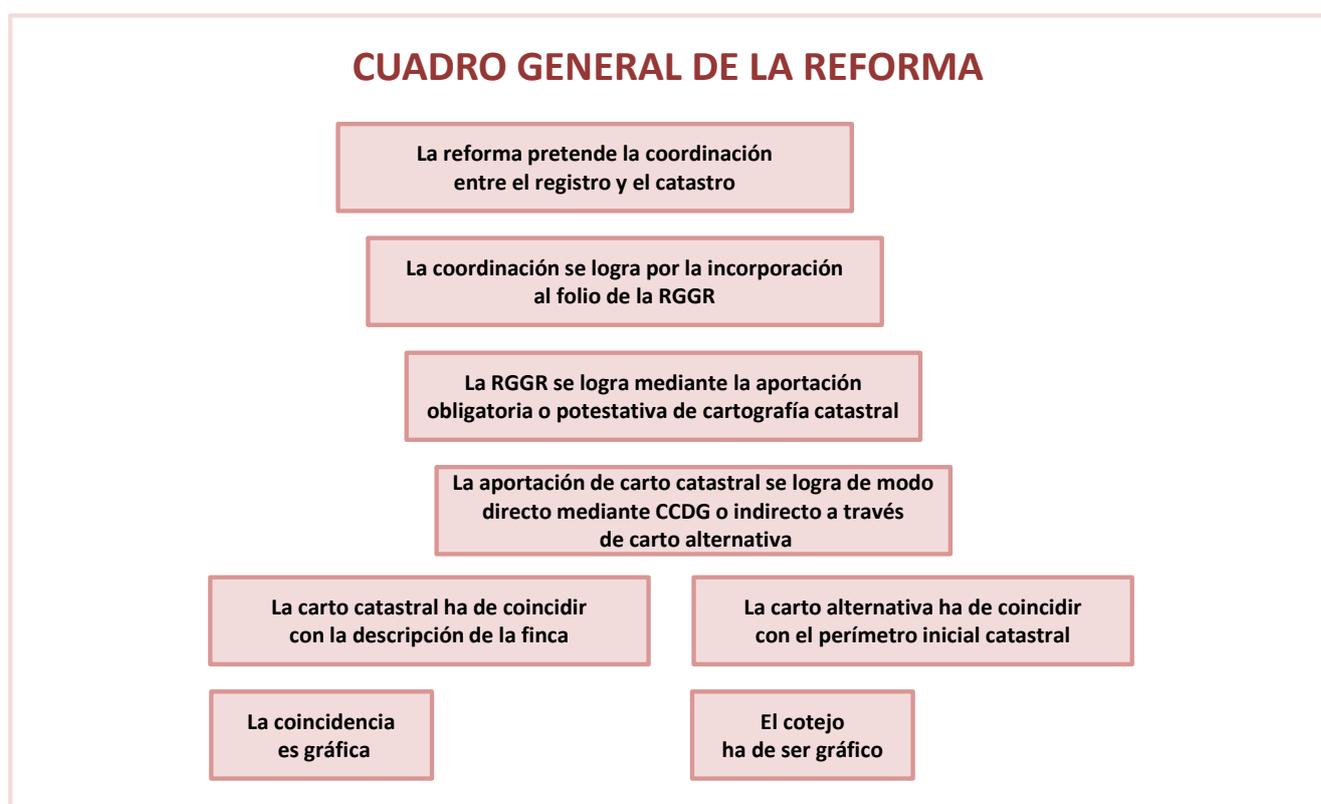
1. PLANTEAMIENTO
2. ¿QUÉ HAY QUE CALIFICAR CON ARREGLO A LA NUEVA LEY?
 - 2.1. CRITERIOS BÁSICOS Y GENERALES DE CALIFICACIÓN
 - 2.2. CALIFICACIÓN DEL CARÁCTER OBLIGATORIO O POTESTATIVO EN LA PRESENTACIÓN DE CARTOGRAFÍA
 - 2.3. CALIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE LA CARTOGRAFÍA APORTADA SEA CATASTRAL O ALTERNATIVA
 - 2.4. CALIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS DE CADA TIPO DE CARTOGRAFÍA
 - Requisitos de la cartografía catastral
 - Requisitos de la cartografía alternativa
 - 2.5. CUESTIÓN ESPECIAL: EL REQUISITO DE LA NOTIFICACIÓN A COLINDANTES AFECTADOS
 - Paralización de los plazos
 - Valor de las alegaciones
3. ¿QUÉ ALTERACIONES SE PRODUCEN EN EL DESPACHO CON ARREGLO A LA NUEVA LEY?
 - Exposición de las dos posturas interpretativas
 - 3.1. CONSTANCIA DE ASPECTOS EN LA INSCRIPCIÓN PRINCIPAL
 - Constancia del Código Registral Único
 - Constancia del Código Seguro de Verificación
 - Constancia en el acta de la Inscripción
 - Constancia de la superficie catastral
 - Constancia de la planimetría particular de los elementos de una división horizontal
 - Constancia de la póliza de seguro
 - Constancia de la consulta previa de validación técnica
 - Constancia de la correspondencia múltiple
 - 3.2. CONSTANCIA DE NUEVOS ASPECTOS EN LAS NOTAS MARGINALES
 - Nota marginal de correspondencia catastral
 - Nota marginal de validación
 - Nota marginal de información asociada
 - Nota marginal del libro del edificio
 - Nota marginal de envíos al Catastro
 - Nota marginal de notificación a colindantes
 - Nota marginal de referencia al expediente del art. 199 LH
 - Nota marginal de direcciones electrónicas
 - 3.3. CONSTANCIA DE LAS CONSECUENCIAS DE LA REFORMA EN LAS NOTAS DE DESPACHO
 - En las notas de despacho positivas
 - En las notas de calificación suspensiva o denegatoria del título presentado
 - En las notas de despacho positivas donde se suspende la inscripción de la descripción
 - 3.4. CONSTANCIA DE ASPECTOS EN LA DOCUMENTACIÓN QUE SURGE DEL DESPACHO (INCOMPLETO)
4. ESQUEMAS DE RELACIÓN ENTRE LA CALIFICACIÓN Y EL DESPACHO

1.- PLANTEAMIENTO

Las novedades de la ley alcanzan tanto **a la forma de calificar los títulos** presentados a inscripción en el Registro de la Propiedad, **como el propio despacho y firma de esos títulos presentados**.

El objetivo fundamental de la reforma es lograr la coordinación (coincidencia) entre el Registro y el Catastro inscribiendo progresivamente (hay supuestos obligatorios y otros potestativos a ejercitar por los interesados) en el folio real la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca Registral. La RGGR se forma mediante la aportación de cartografía catastral, ya sea de modo directo a través de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela de correspondencia con la finca o de modo indirecto, a través de cartografía alternativa (se usa tal cartografía hasta que se convierte en catastral) cuando la catastral directamente no existe.

De la cartografía catastral se exige que sea coincidente con la descripción registral que el dueño hace de su finca, mientras que de la alternativa se exige además de la coincidencia con la descripción registral resultante de la operación que la genera, que sea coincidente con el perímetro catastral en origen, que especifique la parte afectada y no afectada por la operación que la genera y que cumpla los requisitos técnicos previstos en el extenso artículo séptimo de la Resolución conjunta de 29 de noviembre de 2015.



Así pues, son dos las cuestiones prácticas a estudiar con arreglo a la nueva legislación:

- ¿Qué nuevas cuestiones son objeto de calificación tras la reforma?
- ¿Qué aspectos de despacho y firma cambian tras la reforma?

2.- ¿QUE HAY QUE CALIFICAR CON ARREGLO A LA NUEVA LEY?

Como cabecera de calificación existen tres criterios básicos que habrá que tener en cuenta en todo caso:

2.1. Criterios básicos y generales de calificación

La Ley 13/2015 pretende que se haga constar en el Registro de la Propiedad la descripción de la parcela catastral de correspondencia con la finca. Esta pretensión habrá de respetar tres criterios de calificación:

- **Criterio Subjetivo:** que la descripción catastral sea asumida por el dueño como descripción de su finca registral.
- **Criterio Objetivo:** Que la descripción que se pretenda inscribir sea calificada en todos sus extremos por el Registrador.
- **Criterio Formal:** Todo dato que se inscribe en el Registro, cualquiera que sea su naturaleza en origen, una vez inscrito se convierte en un dato de naturaleza registral.

2.2. Calificación del carácter obligatorio o potestativo en la presentación de cartografía

Se produce un primer elemento de calificación: Obligatoriedad o potestad de aportar cartografía adecuada para producir la inscripción de la RGGR.

Se trata de calificar si la aportación de cartografía adecuada para causar la inscripción gráfica es obligatoriamente exigible al interesado a la hora de inscribir o si esta aportación se puede llevar a cabo potestativamente por parte del presentante o interesado.

Es decir, lo primero que tenemos que calificar es si nos encontramos ante un supuesto obligatorio o potestativo de presentación de cartografía para inscribir la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca.

Art.9.1b)LH: Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica.

Si nos fijamos, la necesidad de aportar cartografía será obligatoria siempre que el negocio que se inscriba lleve consigo la modificación de la entidad hipotecaria correspondiente.

Sin embargo hay que advertir algunas cuestiones:

- El cambio de nombre o número de la calle no implica una modificación de entidad hipotecaria, solamente un cambio en cuanto al término utilizado para denominarla.
- La modificación de un elemento de una división horizontal no implica modificación porque dicho elemento no es georreferenciable. Al no existir georreferenciación, la coordinación entre Registro y Catastro no existe y solo existe un análisis de correspondencia de los datos entre uno y otro, siendo muy difícil la coincidencia puesto que el Catastro añade proporcionalmente a los elementos privativos la superficie que ocupan los elementos comunes del edificio.

En definitiva los supuestos de modificación de entidad hipotecaria que no afecten al suelo de la parcela donde se encuentra el edificio, no son supuestos obligatorios, sino solamente potestativos.

Así, son supuestos obligatorios de aportación de cartografía necesaria para configurar la RGGR, aquellos en los que se inscribe una segregación, agrupación, división, obra nueva, inmatriculación, etc.

Y son supuestos potestativos (es decir queda a voluntad del interesado aportar cartografía necesaria para lograr la coordinación con catastro) todos los demás. Y así, son supuestos potestativos aquellos en los que se pretende la inscripción de una venta, una hipoteca, una herencia, un embargo, etc.

Se suspenderá la inscripción del título cuando siendo obligatorio aportar cartografía para que el Registrador pueda inscribir la RGGR, el título no la acompañe. Y se producirá la suspensión de la inscripción del título en tal caso porque siendo la entidad hipotecaria creada o modificada esencial para la existencia del negocio recogido en el título, este no puede quedar inscrito sin la descripción cierta y completa del inmueble fruto del mismo.

(pe. una segregación donde la descripción del objeto segregado es confusa, parcial, contradictoria o incompleta, no puede ser inscrita en el Registro de la Propiedad).

En cambio no se suspenderá la inscripción del título cuando estemos ante un supuesto potestativo donde no se aporte cartografía alguna para modificar la entidad hipotecaria inscrita, incluso aunque la descripción de esta fuese incorrecta. Esto se debe a que el negocio celebrado no implica la alteración de las condiciones descriptivas de la entidad hipotecaria y por lo tanto su actualización o corrección no es un elemento esencial del negocio que se pretende inscribir.

(pe. una hipoteca no precisa de la coordinación del objeto hipotecado porque cualesquiera que sean sus datos descriptivos registrales el contenido del derecho seguirá siendo el mismo).

Es decir, en los supuestos obligatorios se hará nota de calificación suspensiva o denegatoria de la inscripción del título presentado si no se acompaña cartografía. En los supuestos potestativos, si no se acompaña cartografía alguna, únicamente hay que hacer constar en la inscripción y en la nota de despacho que no se alcanza la coordinación por tratarse de un supuesto potestativo no ejercitado por su titular.

Queda pendiente la cuestión de cuándo debemos entender que el interesado ejercita la potestad de aportar cartografía para que se inscriba la RGGR:

- Desde luego no la ejercita cuando no la aporta en el título.
- Desde luego la ejercita cuando la aporta y manifiesta expresamente su voluntad de que se inscriba la RGGR coordinada con Catastro.

- Cuando aporta cartografía, por ejemplo una certificación catastral descriptiva y gráfica y no existe manifestación alguna expresa, entendiéndose que la interpretación es que existe una manifestación positiva en sentido tácito puesto que la coordinación con Catastro es una cuestión de interés público cuyo logro debe ser predispuerto.

Un criterio interpretativo puede ser el establecido en el artículo 2 de la Resolución- Circular interpretativa de 3 de noviembre del 2015.

Para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore.

Es cierto que este párrafo se refiere al inicio de un procedimiento específico como el del 199 LH, pero comoquiera que el artículo 9 se remite a los requisitos del art. 199LH y dado el criterio de que “quien puede lo mas, puede lo menos”, este podría servir como criterio de interpretación.

Calificada la obligatoriedad o la simple posibilidad de aportar cartografía para alcanzar la coordinación con Catastro a través de la representación gráfica georreferenciada de la finca y considerar como defecto impeditivo de la inscripción del título su falta de aportación en aquellos casos en los que la ley lo considera obligatorio.

2.3. Calificación de la necesidad de que la cartografía aportada sea catastral o alternativa

Se produce un segundo elemento de calificación: Si el supuesto exige que la cartografía a aportar tenga naturaleza alternativa o catastral.

Hay que comprobar si la naturaleza de la cartografía aportada al título es la correcta para cada caso. Es decir, si se ha aportado carto catastral o si se ha aportado carto alternativa en los casos en los que cada una de ellas es la adecuada.

La regla general es que hay que aportar carto catastral, es decir Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela que se corresponde con la finca y en algunos casos y como regla especial, es preciso acompañar al título cartografía alternativa.

Art. 9 b) tercer párrafo “Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa”

Art. 10.3 LH: 3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

- a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.*
- b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.*

Cartografía catastral es la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela de correspondencia con la finca registral. Por su origen oficial y auténtico se supone, sin perjuicio de la calificación jurídica que de ella podamos hacer, que técnicamente es correcta.

Cartografía alternativa es cualquier otra que el interesado pueda aportar al título, incluso la emitida por la aplicación auxiliar de los Registradores prevista en el art. 9 LH. Como control de calidad, esta carto alternativa habrá de ser validada por Catastro a través del servicio correspondiente

El punto cuarto de la Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015 lo recoge expresamente:

4. La Dirección General del Catastro proporcionará, a través de su Sede Electrónica, un servicio de validación técnica catastral de las representaciones gráficas alternativas a las que se refiere el apartado séptimo de esta resolución.

Este servicio permitirá comprobar al menos los siguientes extremos: que el fichero que contiene la representación gráfica cumple las condiciones del formato y estructura de la información previstas en el Anexo de esta resolución y que la representación gráfica georreferenciada remitida cumple los requisitos establecidos en el párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

El servicio remitirá en el plazo de 24 horas el informe, que expresará los datos del solicitante, la fecha de emisión y el resultado de la validación. El informe estará firmado mediante sello electrónico por la Dirección General del Catastro e incorporará un código seguro de verificación.

Si nos fijamos, solo hay que acompañar cartografía alternativa cuando se trate de inscribir un negocio que entrañe modificación de la entidad hipotecaria y dicha modificación no exista previamente inscrita en el Catastro (obviamente si la modificación ya esta catastrada y el negocio jurídico a inscribir en el Registro busca adaptarse a lo que ya figura en el Catastro y aunque solo haya que realizar un negocio de modificación de entidad hipotecaria, para ello solo hará falta cartografía catastral). En los demás casos basta con aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Las consecuencias son claras:

Se suspenderá la inscripción del título cuando estemos ante un supuesto obligatorio y se aporte una cartografía de naturaleza equivocada y si nos hallásemos ante un supuesto potestativo donde el interesado hubiese ejercitado su opción de presentar cartografía, pero esta fuese equivocada, en tal caso se suspenderá únicamente la inscripción de la nueva descripción pretendida, pero no la inscripción del título presentado.

Repito, esto solo ocurrirá cuando aportando el interesado carto de naturaleza (presente carto catastral cuando debería ser alternativa o viceversa) equivocada el negocio celebrado implique solo una opción potestativa.

Se produce un tercer elemento de calificación: comprobación de los requisitos que cada tipo de cartografía debe observar.

Y la tercera y más importante cuestión a calificar:

Si se ha aportado al título la cartografía de la naturaleza adecuada en cada caso, hay que comprobar si esta cartografía, ya sea catastral, ya alternativa, cumple los requisitos exigidos por la ley para inscribir la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca registral debidamente coordinada con Catastro y así alcanzar los efectos de la coordinación catastral.

2.4. Calificación de los requisitos de cada tipo de cartografía

REQUISITOS DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Si la cartografía que se aporta es catastral habrá que comprobar que es equivalente a la descripción de la finca que aparece en el Registro o a la que aparece en el título si esta corrige a aquella.

Art.9.1b) LH “La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”

Es la parte más compleja de calificar, puesto que se precisa la utilización de la aplicación informática auxiliar para efectuar las comprobaciones oportunas.

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 coincidencia entre la representación gráfica aportada y la representación gráfica de la finca inscrita, con tolerancia del 10%.

Pasamos de un sistema de “transcripción” a un sistema de “inscripción” de la descripción.

La inscripción gráfica registral comprende tres operaciones:

- Validar la base gráfica registral de la finca.
- Comprobar la corrección de la descripción catastral.
- Contrastar por superposición las capas registral y catastral para ver si coinciden o no lo hacen.

Sólo cuando coinciden las representaciones gráficas registral y catastral y son correctas es cuando se inscribe la descripción catastral.

Del análisis tradicional solo existe coincidencia en los casos de convergencia “C” que ofrece la aplicación, cualquier otro estado de coordinación (divergencias o no coordinabilidades) son supuestos de no coordinación a los efectos de la ley.

La comparación de datos literarios entre la descripción registral de la finca y la catastral que aparece en la parte descriptiva de la certificación catastral descriptiva y grafica sirve para descartar supuestos (si no coinciden literariamente, no se dará paso al análisis gráfico y se dará por supuesto que no hay coincidencia. Pero la mera coincidencia alfanumérica no garantiza la coincidencia grafica, para ello hará falta la aplicación informática auxiliar).

Art. 9.1 LH: A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Y en consecuencia si no coinciden las descripciones fuera de la tolerancia admitida (10%), entonces se suspenderá la inscripción del título si el negocio es obligatorio y tan solo la inscripción de la nueva descripción pretendida pero no del título si el supuesto es potestativo.

Por último en este punto, hay que tener en cuenta dos cuestiones en este punto de los requisitos que debe tener la carto catastral:

- Que la comparación siempre se ha de realizar con la cartografía catastral vigente en el momento de practicarse la inscripción, cualquiera que fuese la fecha del título presentado.

Así resulta del artículo 8 de la Resolución conjunta de fecha 29 de octubre de 2015.

Para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción.

- Que la falta de coincidencia entre Registro y Catastro no se puede basar unicamente en la discrepancia de titularidades colindantes. Así resulta del art. 8 de la Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015.

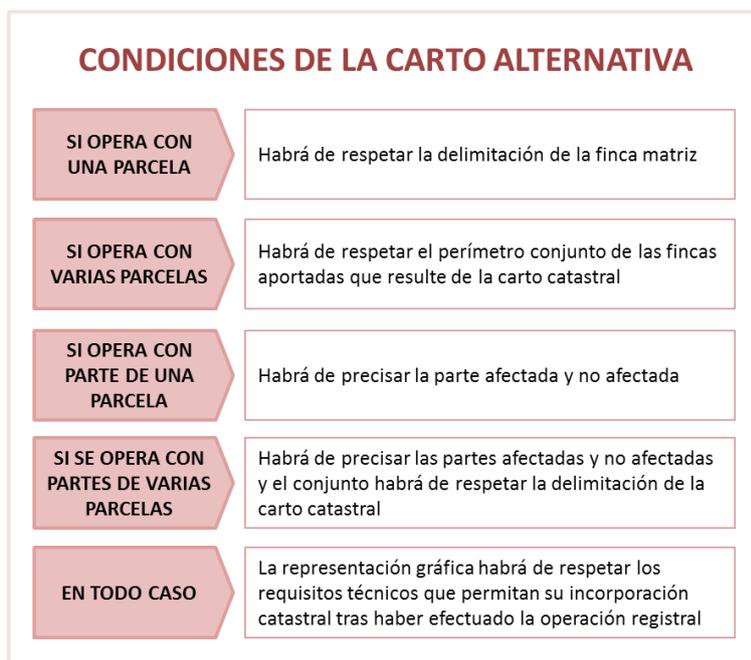
sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes.

REQUISITOS DE LA CARTOGRAFÍA ALTERNATIVA

En cambio si la cartografía que se aporta es alternativa habrá que calificar cuatro cuestiones:

1. Que cumpla con los requisitos técnicos previstos en el art.7 de la Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015.
2. Que la carto alternativa coincida con el perímetro catastral en las fincas de origen.
3. Que la carto alternativa especifique gráficamente la parte afectada y no afectada de la finca matriz sobre la que opera el negocio jurídico que se pretende inscribir.
4. Que la descripción de la cartografía alternativa coincida con la descripción de la finca hecha en el título modificativo de la descripción de la misma. Lógicamente como el negocio es modificativo, la descripción de la finca que aparece en el asiento anterior no nos sirve como elemento modificativo.

art.9 b) LH: En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral.



Si el juicio calificadorio en alguno de estos cuatro casos resulta suspensivo o denegatorio el resultado es la suspensi3n o denegaci3n de inscripci3n del propio tÌtulo o solo de la descripci3n pretendida segùn la utilizaci3n de esta carto alternativa lo sea en un supuesto obligatorio (serà lo normal) o potestativo (pe. cuando se use la carto alternativa en una venta para adaptar el catastro a lo que ya figura en el registro).

No siempre la carto alternativa se usa en los supuestos obligatorios (como hemos visto cabe la utilizaci3n de carto alternativa en casos de utilizaci3n potestativa) y no siempre la carto catastral se utiliza en supuestos potestativos.

En cualquier caso la cartografía alternativa deberà respetar una serie de requisitos tÈcnicos, solo apreciables informàticamente:

Dice el art. 9.1 b LH: Dicha representaci3n gràfica deberà cumplir con los requisitos tÈcnicos que permitan su incorporaci3n al Catastro una vez practicada la operaci3n registral.

Explican las resoluciones aclaratorias que se pondrà a disposici3n de los Registradores un servicio de validaci3n tÈcnica de la cartografía alternativa que se presente a inscripci3n y que darà respuesta acerca del cumplimiento de los requisitos tÈcnicos en un plazo de 24 horas. (ya visto anteriormente).



2.5. Cuestión especial: El requisito de la notificación a colindantes afectados

Dice el art. 9.1 LH: En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Los dos casos a los que se refiere el art. 9.1 LH, son los supuestos obligatorios y potestativos de aportación de cartografía, es decir en todo caso.

Se trata de que el Registrador en el curso del proceso de calificación determine si hay necesidad de notificar a colindantes para:

- Poder inscribir el título.
- Poder inscribir la descripción propuesta sin suspender la inscripción del título
- Decidir si no hay necesidad alguna de proceder a la notificación

Habrá que aplicar los requisitos del 199 LH, en particular la notificación a colindantes, cuando el negocio celebrado entrañe una modificación de la descripción de la entidad hipotecaria que se pretenda inscribir, ya que el primero de los requisitos de aplicación del art. 199 LH es precisamente que se encuentre en el supuesto de hecho señalado genéricamente por el art. 198 LH que comienza diciendo:

«La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro

Por lo tanto, si de lo que se trata es de modificar el Registro para adecuarlo a la realidad, en tal caso será procedente notificar a colindantes. Existen pues, tres supuestos en que no habría que notificar a colindantes:

- En primer lugar, si el Registro coincide con la realidad catastral y solo se trata de dejar constancia del estado de coordinación en el folio a través de la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca Registral coincidente con su parcela de correspondencia, en ese caso no será necesaria notificación a colindante alguno.
- En segundo lugar solo habrá de notificarse a los colindantes que a juicio del Registrador resulten afectados y no lo serán aquellos a los que la modificación de la entidad hipotecaria correspondiente por razones de evidencia resulte de imposible repercusión (pe.Si lo segregado es un trozo de terreno situado al norte de la finca matriz, carece de sentido notificar al colindante del lindero sur).

- Y en tercer lugar solo habrá de producirse la notificación cuando no sea redundante, cuando del título o de las circunstancias del expediente resulte que dichas notificaciones no han sido efectuadas con anterioridad.

La decisión por parte del Registrador de proceder a realizar notificaciones a colindantes afectados, ya sean registrales solamente o sean también catastrales como en el caso del art. 199.2 LH determina importantes consecuencias en el procedimiento:

PARALIZACIÓN DE LOS PLAZOS DE CALIFICACIÓN

Si el despacho del título presentado ha de llevarse a cabo en el plazo de 15 días, obviamente este plazo no puede ser cumplido cuando medien notificaciones puesto que tan solo el plazo para presentar alegaciones es de 20 días desde la recepción de la notificación. Caben en principio hasta tres posibles soluciones:

- Tomar anotación preventiva por defecto subsanable, con lo cual se gana el plazo de 60 días más (prorrogables hasta 180 días más, por disposición del art 96 LH) , los cuales sumados a los sesenta iniciales de duración del plazo de presentación tendríamos al menos cuatro meses de reserva de rango , tiempo este que debería ser suficiente para resolver los trámites de los procedimientos previstos en el art. 199 LH. En cualquier caso esta es una opción que siempre estará ahí a disposición del interesado.
- Suspender la inscripción del título por defecto subsanable y que el juego de la prioridad desplegara sus efectos. Quizás esta postura resulte un tanto radical, pero de lograr su real efectividad sin duda sería la mejor de las opciones ya que la coordinación no alteraría los plazos de despacho.
- Tomar anotación preventiva por imposibilidad del Registrador. Esta última opción es a mi juicio la menos recomendable ya que teniendo este tipo de anotaciones la cualidad de no caducables mientras dura el motivo que impide al Registrador en este caso calificar, se puede producir un auténtico alud de anotaciones de duración indefinida, lo cual es generador de una enorme inseguridad jurídica en el tercero.

VALOR DE LAS ALEGACIONES

Plantea la cuestión del valor de la alegación del tercero a los efectos de la calificación.

Se trata de lograr una postura uniforme a la hora de valorar las alegaciones que en su caso pudieran realizar los colindantes afectados que hayan sido notificados. Un criterio podría ser el siguiente:

- Si el colindante no comparece ante la notificación practicada en ese caso es como si prestase su consentimiento a la inscripción de la coordinación, ya que no consta oposición alguna por su parte.
- Si el colindante comparece ante la citación y consiente, en este caso no habrá problema alguno por su parte para que la inscripción de la RGGR coordinada con Catastro se verifique en el Registro.
- Si el colindante comparece y realiza alegaciones contrarias a la pretensión de inscripción gráfica sin apoyo en prueba o documento alguno que justifique, el criterio del Registrador será negativo ante dichas alegaciones y podrá seguir adelante el procedimiento.
- Si el colindante comparece y muestra indicios de prueba que justifiquen sus derechos sobre la finca, el Registrador detendrá el procedimiento. suspenderá la inscripción del asiento y pondrá el asunto en manos de los interesados para que puedan asistir a la autoridad judicial.

A este respecto el art. 199.1 LH señala:

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

3.- ¿QUÉ ALTERACIONES SE PRODUCEN EN EL DESPACHO CON ARREGLO A LA NUEVA LEY?

La cuestión fundamental de la reforma consiste en determinar cómo despachar la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca registral coordinada con Catastro.

EXPOSICIÓN DE LAS DOS POSTURAS INTERPRETATIVAS

Primera Postura Interpretativa

Se toman las coordenadas de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral, se le añaden la fecha en la que se efectúa su calificación, se las vincula a un asiento de presentación o al asiento a practicar y se forma con todo ello un fichero GML que se firma electrónicamente con la firma del Registrador.

El CSV de localización del fichero firmado y reiterativamente las coordenadas que ya constan en el GML se hacen constar en el acta del asiento de inscripción.

El art. 3 de la Resolución- Circular de 3 de noviembre de 2015 consagra esta interpretación:

Una vez obtenida la representación, a partir de certificación catastral descriptiva y gráfica presentada o de la representación alternativa, con su previa validación técnica catastral, o, a falta de tal validación técnica, del archivo electrónico con formato GML y contenido previsto en la Resolución conjunta, el registrador extraerá las coordenadas de los vértices de la finca y le adicionará como metadatos la identificación del asiento de presentación y el código de finca registral, generando un archivo electrónico, también en formato GML, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica.

Segunda Postura Interpretativa

Se valida la base gráfica de la finca en Geobase , cuando sea coincidente con Catastro, entonces Geobase genera un Fichero GML con todos los metadatos utilizados para crear esa base gráfica, Experiencia lo firma y genera un CSV cuyo número hace constar en el asiento.

Entre una y otra interpretación hay diferencias sustanciales.

- En la primera se toman las coordenadas que resultan del catastro, en la segunda se toman las coordenadas de la base gráfica registral.
- En la primera se hacen constar en folio transcrito las coordenadas geodésicas, en la segunda solo se hace constar el CSV.

Obviamente a mi criterio, es preferible la segunda interpretación porque:

- Al ser coincidente con Catastro , no deberían existir diferencias
- Porque las coordenadas en Catastro no aparecen referidas a la realidad física sino a la ortofotográfica o cartográfica en su caso, con lo cual la distorsión con el paso del tiempo y el cambio de fondo es inevitable. La consecuencia es que si hacemos constar las coordenadas catastrales en folio al poco tiempo las mismas pueden quedar descontextualizadas.
- Porque el Catastro se renueva cíclicamente por completo mientras que el Registro va acumulando históricamente representaciones gráficas de distintas épocas y sobre diferentes materiales de fondo, por lo tanto de no contar con representación propia de sus recintos, las incoherencias harán colapsar el sistema en poco tiempo.

Las alteraciones afectan a cuatro aspectos del Despacho.

1. - Constancia en el cuerpo de la inscripción principal
- 2.- Constancia en las notas marginales
- 3.- Constancia en la nota de calificación o de despacho
- 4.- Constancia en la documentación que acompaña al despacho de la escritura.

3.1. Constancia de ciertos aspectos en la inscripción principal

En primer lugar, toda inscripción ha de comenzar con el Código Registral Único “CRU” que es el antiguo IDUFIR. Antes de que el asiento comience con URBANA, habrá que comenzar con:

Código Registral Único número: xxxxxxxx

En segundo lugar, hay que hacer constar en la parte descriptiva de la finca la firma electrónica de la RGGR coordinada con catastro a través del CSV correspondiente.

Urbana. Solar situado en Lloret de Mar Se inscribe la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca coordinada con catastro mediante la firma electrónica reconocida de todas las circunstancias que han dado lugar a su coincidencia y a cuyo conocimiento se accede mediante Código Seguro de Verificación numeroxxxxxxx

Cuando la finca no se encuentre coordinada con Catastro, en ese caso no debe hacerse ninguna indicación en la parte del asiento donde se describe la finca y se arrastra la descripción primitiva (solo para el caso de no ser suspendido el asiento de inscripción del título, sino solo la descripción propuesta).

FORMA DE INCORPORAR AL FOLIO LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA

Se trata de reproducir en la inscripción, como una circunstancia más de la misma, el Código Seguro de Verificación que permite acceder a la representación gráfica georreferenciada de la finca firmada electrónicamente por el Registrador con su Firma Electrónica Reconocida.

En tercer lugar, en el cuerpo de la inscripción, en la parte del Acta (en su virtud....) hay que hacer constar si la descripción de la finca registral ha quedado o no coordinada con catastro haciendo constar que la fecha de la coordinación o del análisis de no coordinación es la misma que la de la firma del asiento practicado.

MODELO: En su virtud inscribo ... haciendo constar que a la fecha de la firma del presente asiento la finca de este número se encuentra / no se encuentra coordinada con catastro.

Es cierto que el criterio de las Resoluciones conjunta e interpretativa de la ley 13/2015 es hacer constar tanto el CSV como las coordenadas geodésicas en el acta de inscripción, sin embargo somos de la opinión de:

- No incorporar coordenadas en el folio puesto que son datos relativos y mientras no se indique el fondo sobre el cual se encuentran georreferenciadas, constituyen un elemento de inseguridad que nada tiene que ver con la voluntad descriptiva de su titular
- En vez de hacer constar toda la información en el acta de inscripción, se separa la constancia del CSV en la descripción de la finca, puesto que de un dato descriptivo se trata, de la constancia en acta de la declaración de coordinación, que es donde debe constar.

En cuarto lugar es importante tener en cuenta que cuando haya coordinación, la finca ha de ser descrita con la superficie catastral, aunque no sea la misma (pero siempre dentro de la tolerancia del 10%) que la que figuraba en el Registro.

Art.9.1 LH: Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria.

MODELO A INCLUIR EN LA INSCRIPCIÓN :CODIGO REGISTRAL UNICO XXXX. URBANA Solar sito en Lloret de Mar... con una superficie por coordinación catastral de (la superficie del catastro que no podrá ser superior o inferior en más de un 10% a la registral, ya que si fuera así la diferencia superaría el límite de tolerancia admitido y existiría coordinación).

No hay que olvidar que esta circunstancia obliga a la práctica de ciertas notificaciones:

Art. 9.1 LH: El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

MODELO DE NOTIFICACION; Por la presente se le da conocimiento de que la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca registral con Código Registral Único número xxxxxxxx ha sido coordinada con Catastro y en consecuencia ha quedado registralmente inscrita con la superficie catastral de xxxm2 por razón de su coordinación.

En quinto lugar hay que tener en cuenta que en ocasiones, cuando se trate de un elemento de una división horizontal y se cuente con planimetría particular de dicho elemento, es preciso hacer constar en el cuerpo de la inscripción el archivo de dicha planimetría.

MODELO: Queda archivado plano descriptivo y de situación en planta de la finca del presente número.

Pero para verificar dicho archivo es preciso inscribir gráficamente la construcción dentro de la parcela y para ello que esta se encuentre georreferenciada. Así, el artículo 8 de la Res. de 3 nov. de 2015 señala:

1. Cuando conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

2. Podrá hacerse constar en el folio real de cada elemento de un régimen de propiedad horizontal su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro del edificio. Para ello el registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento, y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo a que se refiere el apartado tercero de esta resolución-circular, y cuyo Código seguro de verificación (CSV) se hará constar en el folio real.

En sexto lugar la nota de referencia del archivo de la póliza de seguro decenal a que se refiere el art. 8.3 de la Res. de 3 de noviembre de 2015.

3. Cuando fueran exigibles las garantías establecidas en el artículo 19 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el registrador podrá archivar y así lo hará constar en la inscripción y en la publicidad formal, copia de la póliza de seguro de datos, caución o garantía decenal.

En séptimo lugar, la Resolución conjunta permite hacer constar en la inscripción cuando se trate de descripciones tomadas de cartografía alternativa, la circunstancia de que la inscripción de la descripción se ha efectuado a pesar de que el informe resultante de la consulta técnica de validación realizada al Catastro ha resultado negativo. Así resulta del artículo 5.4 de la Resolución conjunta de fecha 29 de octubre de 2015.

4. Cuando el resultado del informe previo de validación sea negativo, si el registrador de la propiedad, tras la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, practica la inscripción solicitada, incorporará al folio real la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes, haciendo constar la circunstancia de que la descripción de la finca no ha quedado validada por el Catastro

MODELO: (AL FINAL DE LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA) Se hace constar que la descripción de esta finca ha sido tomada de una representación gráfica alternativa que ha sido objeto de informe previo de validación negativo por parte de Catastro.

Ahora bien, cuando la solicitud del informe de validación se realice por el Registrador con posterioridad a la inscripción o simplemente se reciba dicho informe tras haber sido realizada esta, habrá que reflejar esta circunstancia por nota marginal, puesto que el cuerpo de la inscripción ya está cerrado y firmado. Así resulta del art. 5.4 de la misma Res conjunta.

Cuando el informe de validación técnica del Catastro se haya realizado con posterioridad a la inscripción y su resultado sea negativo, el .de que la representación gráfica inscrita de la finca registral no ha quedado validada por el Catastro.

Esta nota marginal tendrá la misma redacción que acabamos de exponer para el caso de que el informe de validación negativo fuera previo y por ello pudiera hacerse constar en el cuerpo de la inscripción.

Parece lógico pensar que si al tiempo de redactar el asiento el informe previo de validación técnica se encuentra pendiente de emisión por parte de Catastro, sería conveniente hacer constar esta circunstancia en la inscripción practicada.

MODELO: (AL FINAL DE LA DESCRIPCIÓN) Se hace constar que la cartografía alternativa de donde resulta la descripción de la presente finca se halla pendiente de validación técnica por parte de Catastro.

En octavo lugar, La Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015 señala en su artículo 8:

Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca.

Llama la atención esta disposición porque en ningún sitio de la ley se considera coordinación la correspondencia entre una finca y varias parcelas o viceversa, por lo tanto esta disposición interpretativa no la considero de aplicación.

3.2. Constancia de nuevos aspectos en las notas marginales

En primer lugar se mantiene la nota marginal (en sus tres variantes: correspondencia cierta, correspondencia dudosa y falta de aportación de la referencia catastral) relativa a la correspondencia de la referencia catastral con la identificación literaria que de la finca aparece en el folio registral.

En segundo lugar desaparece la nota marginal de validación, en sus tres variantes (definitiva, provisional, negativa). En los casos en los que existe coordinación porque obviamente el estado de coordinación ya consta referido en el cuerpo de la inscripción a través de la constancia del CSV, y en el resto de los casos porque esta información pasa a ser de naturaleza asociada de carácter administrativo catastral y es en este nuevo ámbito donde deben hacerse constar.

En tercer lugar aparecen tres posibles nuevas notas marginales en base a lo dispuesto en el art. 9 LH:

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.

De este precepto se deduce claramente la existencia de hasta tres posibles nuevas notas marginales.

Nota marginal de información asociada de naturaleza urbanística.

MODELO: A la fecha de la firma de la presente nota marginal queda acreditada la calificación del planeamiento urbanístico asociado a la presente finca bajo el numero de archivo xxxxxxxx

Nota marginal de información asociada de naturaleza ambiental.

MODELO: A la fecha de la firma de la presente nota marginal queda acreditada la calificación ambiental asociada a la presente finca bajo el numero de archivo xxxxxxxx.

Nota marginal de información asociada de naturaleza administrativa

MODELO: A la fecha de la firma de la presente nota marginal queda acreditada la calificación del estado de coordinación no coincidente con catastro asociado a la presente finca bajo el numero de archivo xxxxxxxx.

Cada una de estas notas se puede referir a una sola información o a varias, de tal modo que todas las relativas a una misma naturaleza habrán de quedar agrupadas en una misma nota marginal. Cada una de ellas es posible que pudiera dar lugar a dos o más relativas a cuestiones o aspectos específicos (pe. la calificación administrativa puede tener una especie adm-catastral que es precisamente la que desarrollamos).

En cuarto lugar aparece la nota marginal del libro del edificio para hacer constar en la misma la documentación que progresivamente se va incorporando al Libro a través de las inscripciones que se van practicando. Por lo tanto habrá tantas notas marginales como documentos se vayan archivando según se van practicando los asientos.

En quinto lugar debe hacerse constar por nota marginal el envío de información al catastro, pudiendo revestir esta nota marginal diferentes formas.

Comunicación al catastro de haberse alcanzado la coordinación.

MODELO: A la fecha de la firma de la presente nota marginal se comunica al catastro junto a su Código Registral Único que la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca debidamente coordinada con catastro ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art: 10.2: Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

Comunicación al catastro de no haberse alcanzado la coordinación.

MODELO: A la fecha de la firma de la presente nota marginal se comunica al catastro que la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca registral coordinada con Catastro no ha podido ser inscrita en el Registro de la Propiedad por los motivos que constan en el informe numero xxxxxx.

Art. 10.2: En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

Comunicación al catastro de haber inscrito cartografía alternativa

MODELO: A la fecha de la firma de la presente nota marginal se comunica al catastro que la descripción de la finca registral ha sido practicada, a la espera de su debida coordinación, en base a la cartografía alternativa que se incluye en el informe motivado nº xxxxxxxxxxxxxxxx.

Art. 10.3 LH: En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

Esta nota marginal produce una serie de consecuencias especiales que hay que tener en cuenta:

- Cuando el informe motivado es contestado por catastro se produce la consecuencia prevista en:

Art. 10.3 LH: De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

Es decir, la comunicación de “vuelta” que hace Catastro genera un nuevo asiento de inscripción en el Registro modelo puede ser el siguiente:

MODELO: CRUnº xxxxx Urbana. Solar sito en Lloret de Mar.... con referencia catastral una vez practicada la alteración correspondiente n XXXXXXXXXXXX,,,,, Tras haber sido practicada en el asiento x descripción de la presente finca en base a la representación grafica alternativa presentada y después de haber notificado dicha circunstancia mediante informe motivado a que se refiere la nota puesta al margen de la misma inscripción al Catastro, se recibe por parte de este traslado (datos del documento) donde se manifiesta haberse producido la alteración catastral correspondiente y en base a ello se inscribe la Representación Grafica Georreferenciada de la finca coordinada con catastro mediante la firma electrónica reconocida de todas las circunstancias que han dado lugar a su coincidencia y a cuyo conocimiento se accede mediante Código Seguro de Verificación numerxxxxxxxx. En su virtud inscribo la Representación Grafica Georreferenciada de la finca Registral debidamente coordinada con la parcela catastral de correspondencia que figura en el parcelario catastral. Así resulta.....

Pero si transcurren seis meses desde la fecha de notificación de la nota marginal, las consecuencias son las del art. 10.5 LH.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

Comunicación al catastro de no haber inscrito cartografía alternativa.

MODELO: A la fecha de la firma de la presente nota marginal se comunica al catastro que la descripción de la finca registral no ha podido ser efectuada con arreglo a la cartografía alternativa aportada en base a los motivos contenidos en el informe nº xxxxxxxxxxxxxx

En sexto lugar, hay que contar con que en los supuestos del art. 199 las notificaciones efectuadas a los colindantes registrales se harán constar por nota al margen de la finca correspondiente, así como la oposición formulada por sus titulares en su caso.

En séptimo lugar, la Resolución de 3 de noviembre establece la obligación de relacionar el expediente iniciado con arreglo al art. 199 LH con el asiento de presentación o en su caso con el asiento practicado. Lógicamente ello se tendrá que realizar a través de la oportuna nota marginal de referencia.

El art. 2 b) establece:

El completo expediente así formado quedará archivado en el registro, debidamente relacionado con el asiento de presentación y en su caso, con la inscripción practicada

MODELO: El completo expediente formado como consecuencia de la iniciación del procedimiento previsto en el art. 199LH consta archivado bajo el numero xxxx

En octavo lugar no hay que olvidar la nota marginal a que se refiere el art.9.1 e) para direcciones electrónicas de notificación:

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

3.3. Constancia de las consecuencias de la reforma en las notas de despacho

EN LAS NOTAS DE DESPACHO POSITIVAS

En estas notas de calificación positiva o de despacho, se hace constar la inscripción del título presentado con todos los datos necesarios para dar conocimiento de ello en el propio título. Uno de esos datos es el de la efectiva coordinación entre la finca registral y la parcela catastral al tiempo de practicarse la inscripción.

MODELO: Se deja constancia de que queda inscrita la Representación Grafica Georreferenciada de la finca registral coordinada con Catastro

No hay que olvidar que en las notas de despacho ha de hacerse constar el Código Registral Único de la finca (antiguo IDUFIR).

Así resulta claramente de la Resolución circular de 3 de noviembre de 2015 que en su artículo 5.3 dispone:

En la nota de despacho se incluirá en todo caso el Código Registral Único que corresponde a la finca

EN LAS NOTAS DE CALIFICACION SUSPENSIVA O DENEGATORIA

Efectivamente, en ocasiones un defecto en la representación grafica registral que impide la coordinación puede provocar una suspensión o denegación del título presentado a inscripción. Los supuestos son los siguientes:

- Por no aportar cartografía cuando es obligatorio hacerlo

MODELO: Se suspende la inscripción del título presentado porque siendo obligatorio en este caso la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca coordinada con Catastro, no se presenta cartografía alguna necesaria para ello.

- Por no aportar cartografía alternativa cuando es obligatorio hacerlo

MODELO: Se suspende la inscripción del título presentado porque siendo obligatorio en este caso la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca coordinada con Catastro, no se presenta en el Registro cartografía alternativa necesaria para ello

- Por no aportar cartografía catastral cuando es obligatorio hacerlo

MODELO: Se suspende la inscripción del título presentado porque siendo obligatorio en este caso la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca coordinada con Catastro, no se presenta certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela de correspondencia necesaria para ello.

- Cuando la carto alternativa no coincide con el perímetro catastral en origen

MODELO: Se suspende la inscripción del título presentado porque siendo obligatorio en este caso la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca coordinada con Catastro, porque la cartografía alternativa presentada no respeta la delimitación de la finca matriz o el perímetro conjunto de las fincas afectadas que resulta de la cartografía catastral

- Cuando la carto alternativa no especifica las partes afectadas y no afectadas por la operación

MODELO: Se suspende la inscripción del título presentado porque siendo obligatorio en este caso la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca coordinada con Catastro y porque afectando la cartografía alternativa presentada a partes de parcelas catastrales, no se especifica en la cartografía las partes afectadas y no afectadas

- Cuando la carto alternativa no coincide con la descripción registral de las fincas resultantes

MODELO: Se suspende la inscripción del título presentado porque siendo obligatorio en este caso la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca coordinada con Catastro, la cartografía alternativa presentada no se corresponde con la descripción de las fincas registrales.

EN LAS NOTAS DE DESPACHO POSITIVAS CUANDO SE HACE CONSTAR LA SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN PROPUESTA POR FALTA DE COORDINACIÓN CON CATASTRO PERO NO LA SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DEL TÍTULO PRESENTADO

Son los supuestos siguientes:

- No aportar cartografía catastral en los casos potestativos.

MODELO: No se inscribe la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca coordinada con catastro al no aportarse cartografía adecuada para ello

- Porque la cartografía catastral no coincide con la descripción de la finca registral (D1;D2;D3)

MODELO: No se inscribe la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca coordinada con catastro porque la cartografía catastral presentada no coincide con la descripción de la finca registral

- Porque la cartografía catastral es incoherente (NC2a)

MODELO: No se inscribe la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca coordinada con catastro porque la cartografía catastral presentada ofrece la anomalía de mostrar una contradicción descriptiva entre su parte alfanumérica y su parte gráfica

- Porque la referencia catastral es incorrecta (NC2b)

MODELO: No se inscribe la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca coordinada con catastro porque la cartografía catastral aportada presenta la anomalía de contar con una referencia catastral incorrecta.

- Porque la descripción de la finca en el folio o en su caso en el título presentado que lo modifica es igualmente errónea (NC1)

MODELO: No se inscribe la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca coordinada con catastro porque la descripción de la finca que se hace en el folio registral no es correcta y la misma no aparece corregida en la descripción registral hecha en el título presentado.

3.4. Constancia en la documentación que surge del despacho del título presentado

- Libro del Edificio
- Notificaciones al catastro
- Notificaciones a colindantes
- Alarmas gráficas
- Tablón de anuncios electrónico

4.- ESQUEMA DE LA RELACIÓN ENTRE CALIFICACIÓN Y DESPACHO

DESPACHO DE CARTO CATASTRAL

Positivo si hay coincidencia (entre finca y parcela)

- Se firma electrónicamente la representación gráfica coordinada
- La descripción y superficie literarios serán los de la representación gráfica inscrita
- Se notificará a los interesados la rectificación si fuere preciso
 - Se hace constar en el asiento la fecha de la coordinación
 - Se notifica al catastro el código de la finca coordinada

Negativo no hay coincidencia (entre finca y parcela)

- Se arrastra la descripción anterior (Salvo que la nueva descripción sea esencial)
- Se envía informe motivado al Catastro
- Se hace constar el estado de Coord.

DESPACHO DE CARTO ALTERNATIVA

Positivo si hay coincidencia (Entre finca y carto alternativa)

- El Registrador remitirá la información al Catastro para que este practique la alteración
- El Catastro trasladará la alteración realizada al Registro
- El Registrador hará constar en un nuevo asiento
 - Las referencias catastrales
 - La circunstancia de la coordinación
 - La incorporación a folio de la representación gráfica

Negativo no hay coincidencia (Entre finca y carto alternativa)

- Se suspende la inscripción de la descripción del asiento y si la descripción es esencial, la inscripción del título
- Se hace constar el estado de Coord.

AÑADIR SERVICIO WMS EN GEOBASE 4

GeoBase 4 como aplicación SIG, consta de una interfaz predeterminada. Pero se pueden añadir capas nuevas.

Cada Registro de la Propiedad puede acceder a datos e información que sean de su propio interés y con fuentes más específicas para facilitar el trabajo de ubicación geográfica y recuperación de la finca registral.

Podremos incluir capas externas de diferentes orígenes y formatos como planes urbanísticos, rutas de gps, servicios WMS, etc., que nos sirvan de apoyo de la digitalización de la finca registral y que faciliten información al usuario de registro.

Geobase 4 dispone de una herramienta que permite añadir un servicio WMS, que podremos utilizar como apoyo al proceso de creación de una Finca.

Los WMS son las siglas de Web Map Service (Servicio de Mapas Web) quedando ya definido en su nombre que se trata de un servicio y no una página web por lo que, para poder cargarlos y visualizarlos se necesitan aplicaciones SIG, como es el caso de GeoBase 4. Este servicio va a permitir solicitar y poder recibir información geográfica desde Internet.

Para poder cargar un servicio WMS desde Geobase 4, seleccionaremos de la barra de herramientas la herramienta: “Añadir capa” 

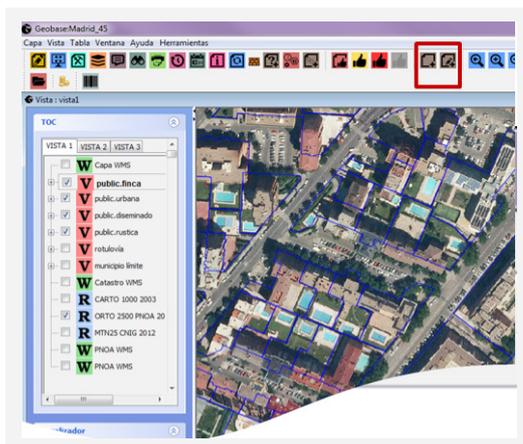


Figura 1: Interfaz de Geobase 4 con la herramienta de “Añadir capa”.

En la ventana “añadir capa” en la pestaña “WMS” podremos incluir la ruta del servicio de queremos añadir:

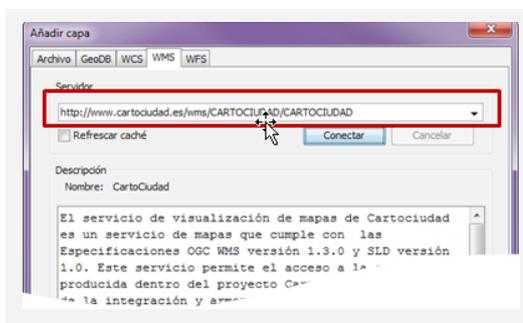


Figura 2: Ventana “Añadir capa” con la Url del servicio WMS marcado.

Con la url correcta, se cargan la capa o capas disponibles del servicio WMS solicitado, y seleccionamos las que nos interesen para añadirlas a Geobase 4.

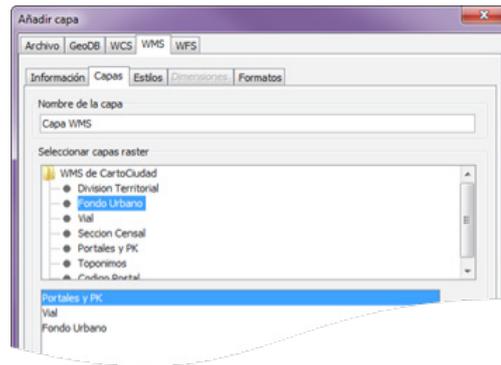


Figura 3: Ventana “Añadir capa”. Capas del servicio WMS que queremos incluir en la Vista

Las capas seleccionadas se cargarán y aparecerán en la tabla de contenidos (TOC) con el nombre de la capa o grupo de capas.

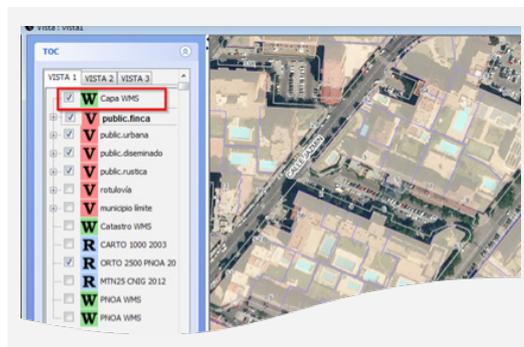


Figura 4: Vista de Geobase 4 con el servicio WMS del callejero de cartociudad cargado y visible.

En este caso hemos añadido un callejero que nos suministra Cartociudad, pero, ¿dónde podemos encontrar más servicios WMS?

Las url de los servidores WMS se ubican normalmente en las IDE (Infraestructura de Datos Espaciales) y el origen de los datos pueden ser de varios tipos. Las pueden crear en empresas, centros de investigación, organismos oficiales, etc.

Podemos encontrar IDE's a nivel estatal, autonómicos o local. A nivel estatal existe LA IDEE (Infraestructura de datos espaciales de España). La dirección web para acceder al geoportal de la IDEE es la siguiente: www.idee.es.

El Objetivo del proyecto IDEE es integrar a través de Internet los datos, metadatos, servicios e información de tipo geográfico que se producen en España, a nivel estatal, autonómico y local, cumpliendo una serie de condiciones de interoperabilidad (normas, protocolos, especificaciones) y conforme a sus respectivos marcos legales. Gestionan la Información Geográfica que está en internet para que cumplan ciertas normas y protocolos y podamos todos los ciudadanos utilizarlos.

En la IDEE existen un gran número de servicios WMS (más de 1800) a nivel local, autonómico, estatal, europeo y mundial. Es un proyecto coordinado por el Consejo Superior Geográfico (CSG), perteneciente al Ministerio de Fomento.

JORNADA SOBRE LA CALIFICACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRADAS

VALENCIA, 22 DE DICIEMBRE DE 2015

1. PRESENTACIÓN

La presentación de la jornada se llevó a cargo por los siguientes ponentes y asistentes:

- **Carmen Femenia Ribera**
- **J. Gaspar Mora Navarro**
 - Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría (DICGF)
 - Escuela Técnica Superior de Ingeniería Geodésica, Cartográfica y Topográfica (ETSIGCT)
 - Titulación: Universidad Politécnica de Valencia (UPV)
 - Ingeniería Técnica en Topografía
 - Ingeniería Superior en Geodesia y Cartografía
 - Doctorado en Ingeniería en Geodesia y Cartografía
- **Luis Ignacio Virgos Soriano**
 - Jefe de Área de Cartografía Informatizada
- **Roberto Fernández**
 - Jefe de Área de Informática
 - Dirección General del Catastro (DGC)
- **Alumnos de la ETSIGCT**

BLOG: CUÁNTO MIDE MI PARCELA

<http://planosypropiedad.com>

Blog sobre Catastro, Cartografía y Delimitación de la Propiedad.

¿Cuánto mide mi parcela?
Sobre Catastro, Cartografía y Delimitación de la Propiedad

INICIO | ARTÍCULOS | CURSOS | LIBROS | CONGRESOS | REVISTAS | MIS CHICAS | ¿QUIÉNES SOMOS? | FORO DE OPINIÓN | BLOGS

Carmen Femenia-Ribera

La Información Geográfica en la aplicación de la Ley 13/2015: Representación Gráfica Georreferenciada
Posted by Carmen Femenia-Ribera en 16 diciembre, 2015

A continuación os incluyo este artículo que trata de aclarar algunos de los nuevos conceptos técnicos que aparecen en la Ley 13/2015 que busca coordinar Catastro y Registro; y en las resoluciones conjuntas de la Dirección General de los Registros y Notariado y de la Dirección General del Catastro por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro, los Registros y los Notarios. Está orientado a profesionales de perfil jurista, como Registradores, Notarios, Abogados, Jueces, ...

Ha sido publicado recientemente en el nº 24 del "Boletín del Colegio de Registradores".

- [La Información Geográfica en la aplicación de la Ley 13/2015: Representación Gráfica Georreferenciada. 2015](#)

También se puede encontrar en el enlace al propio Boletín:

- <http://www.registradores.org/wp-content/revista/boletin/24/>

Resumen:

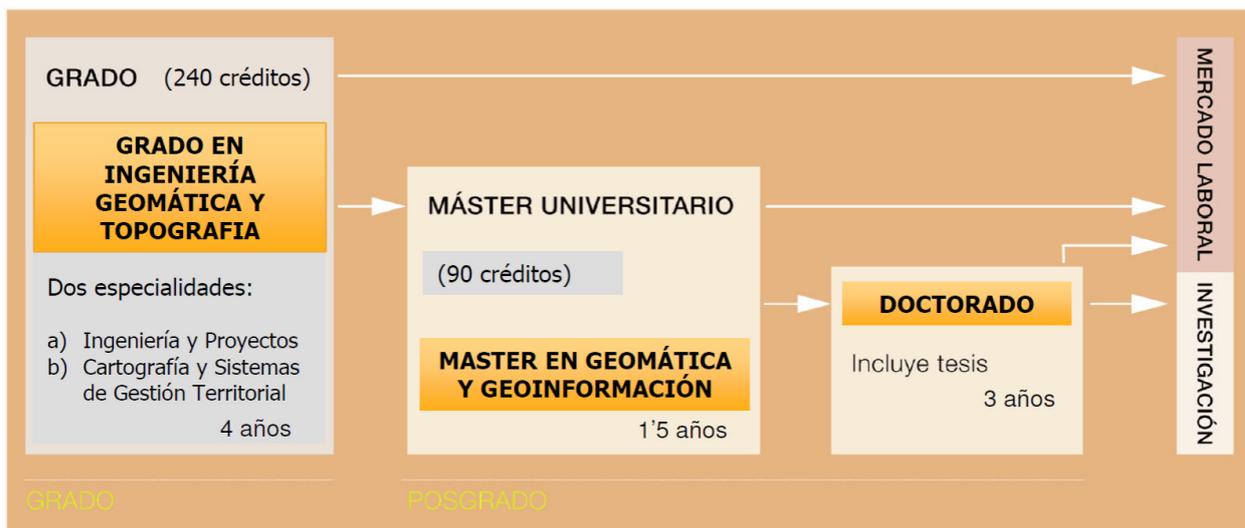
Con las nuevas modificaciones de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario por la reciente Ley 13/2015 (BOE 25/6/2015), se han estrechado las relaciones del Registro y el Notariado con el Catastro y con la información gráfica; destacando un nuevo concepto técnico conocido como "representación gráfica georreferenciada". Las resoluciones conjuntas de la Dirección General de los Registros y Notariado y de la Dirección General del Catastro por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro, los Registros y los Notarios (BOE 30/10/2015) han incluido más conceptos técnicos propios de la Ingeniería Geomática. Por ejemplo, se puede destacar: georreferenciación, sistemas de referencia ETRS89 y REGCAN95, proyección UTM, listado de coordenadas... Estos conceptos pueden ser nuevos para los profesionales de perfil jurista, por ello el objetivo de este artículo es tratar de aclararlos un poco.

Sumario:

- I. INTRODUCCIÓN
- II. REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA
 1. Representación Gráfica Georreferenciada
 2. Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa
- III. SISTEMAS DE REFERENCIA Y PROYECCIÓN
 1. Sistemas de Referencia: ED50 y ETRS89
 2. Proyección: Coordenadas UTM Huso 30
- IV. LISTADO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
 1. Representación gráfica georreferenciada cuando coincide con la parcela catastral
 2. Representación gráfica georreferenciada alternativa. Caso en el que la parcela catastral no coincide con la delimitación física de la finca

Rama: TIC / Ingeniería / Arquitectura
 Año de implantación: Curso 2010/2011

<http://www.upv.es>
<http://www.upv.es/entidades/ETSIGCT>



COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA (COIGT)

<http://www.coit-topografia.es>

Delegación Comunidad Valenciana y Murcia

ASOCIACIÓN DE INGENIEROS EN GEODESIA Y CARTOGRAFÍA (AIGC)

2 CONCEPTOS GEOGRÁFICOS PARA LA IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES

CARTOGRAFÍA CATASTRAL HISTÓRICA. Carmen Femenia Ribera (ETSIGCT-DICGF, UPV)

Georreferenciación. Sistemas de referencia. Proyección.

Artículo:

“La información geográfica en la aplicación de la Ley 13/2015: Representación Gráfica Georreferenciada”

Autores: Carmen Femenia Ribera, Gaspar Mora Navarro y Antonio Blanco Sánchez

Revista: Boletín del Colegio de Registradores de España

Previsión: Año L, nº 24. Diciembre 2015

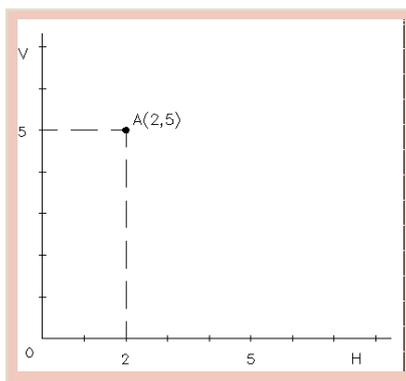
<http://www.registradores.org/wp-content/revista/boletin/24>

Geomática: “Disciplina que se ocupa de la obtención, almacenamiento, análisis y explotación de la información geográfica”.

Topografía: “Arte de describir y delinear detalladamente la superficie de un terreno”.

GEORREFERENCIAR UNA FINCA es aquella técnica que permite ubicar en el espacio de manera unívoca dicha finca; es decir le confiere una localización geográfica única, definida por unas coordenadas en un sistema de coordenadas determinado.

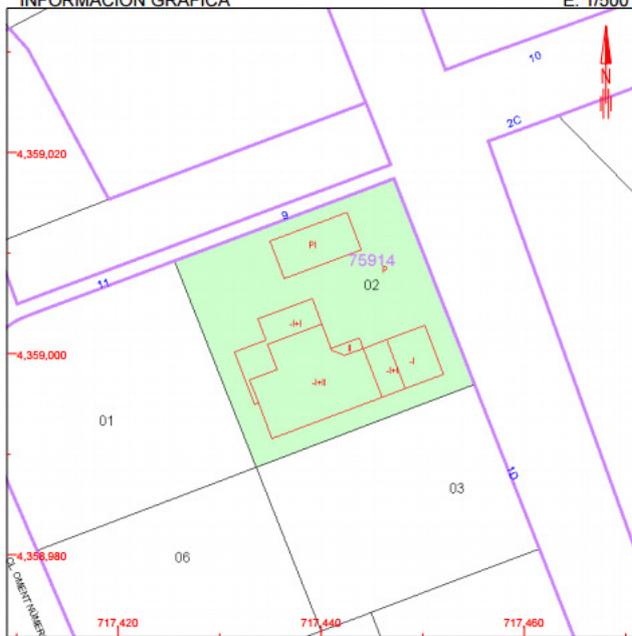
Representación gráfica georreferenciada:



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de PICASSENT Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

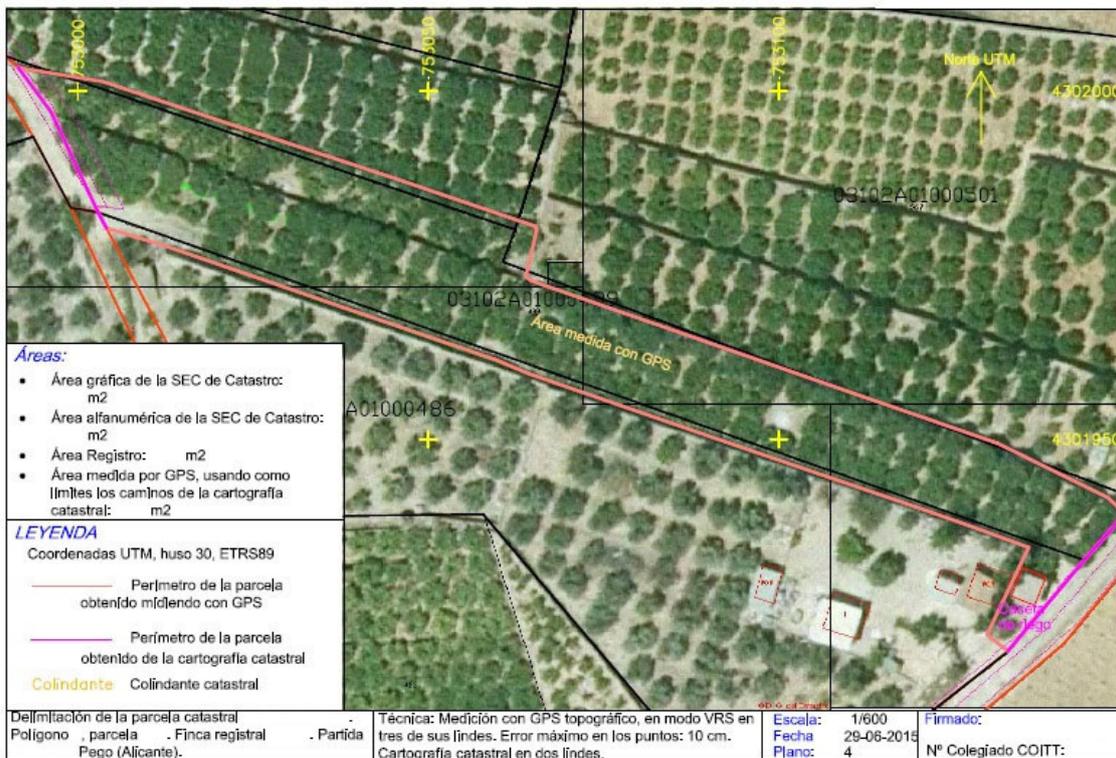
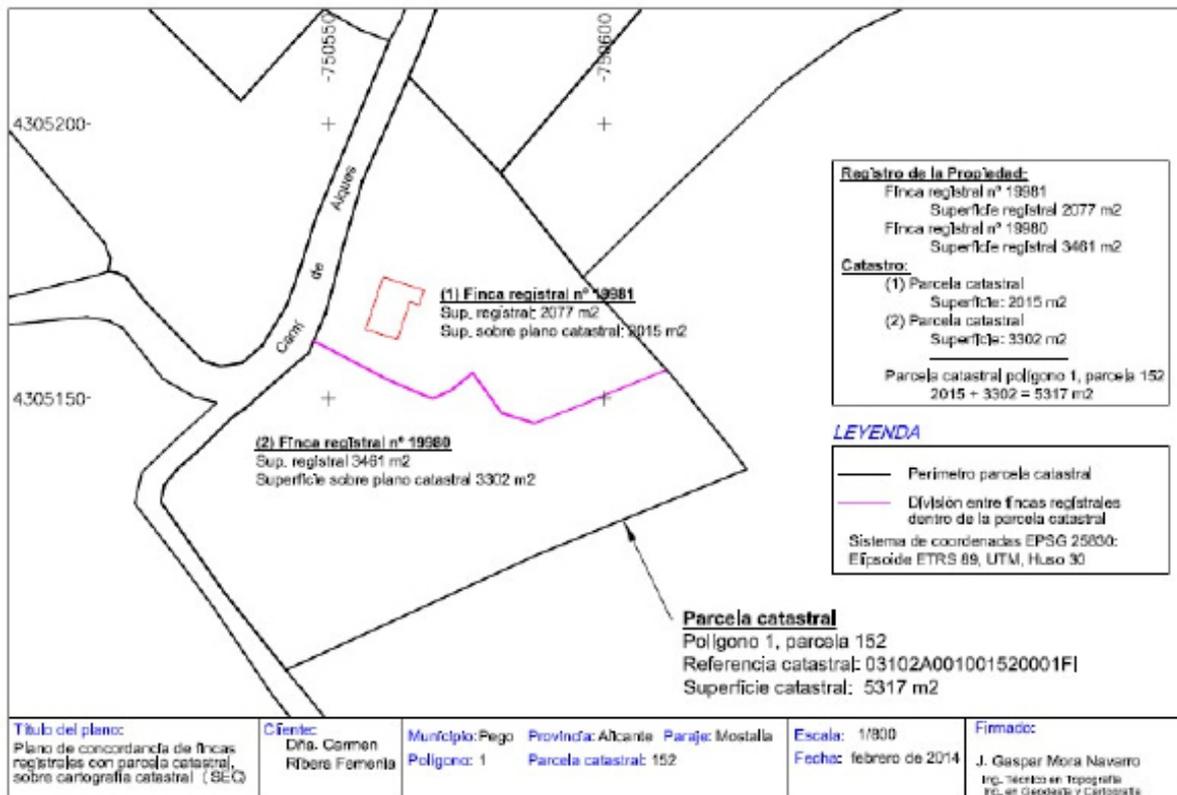


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 717,460 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 16 de Octubre de 2015

Representación gráfica georreferenciada alternativa:

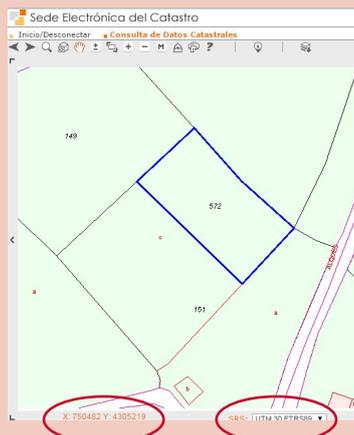


¿Cómo saber si una representación gráfica alternativo en formato papel está georreferenciada?

- Tiene cuadrícula
- Coordenadas X e Y en la Comunidad Valenciana entre:
 - X: 625000 y 700000
 - Y: 4190000 y 4520000
- Indica Sistema de Referencia ETRS89 (en la Península)
- Indica Proyección UTM
- Indica Huso. En la Comunidad Valenciana 30 o 31

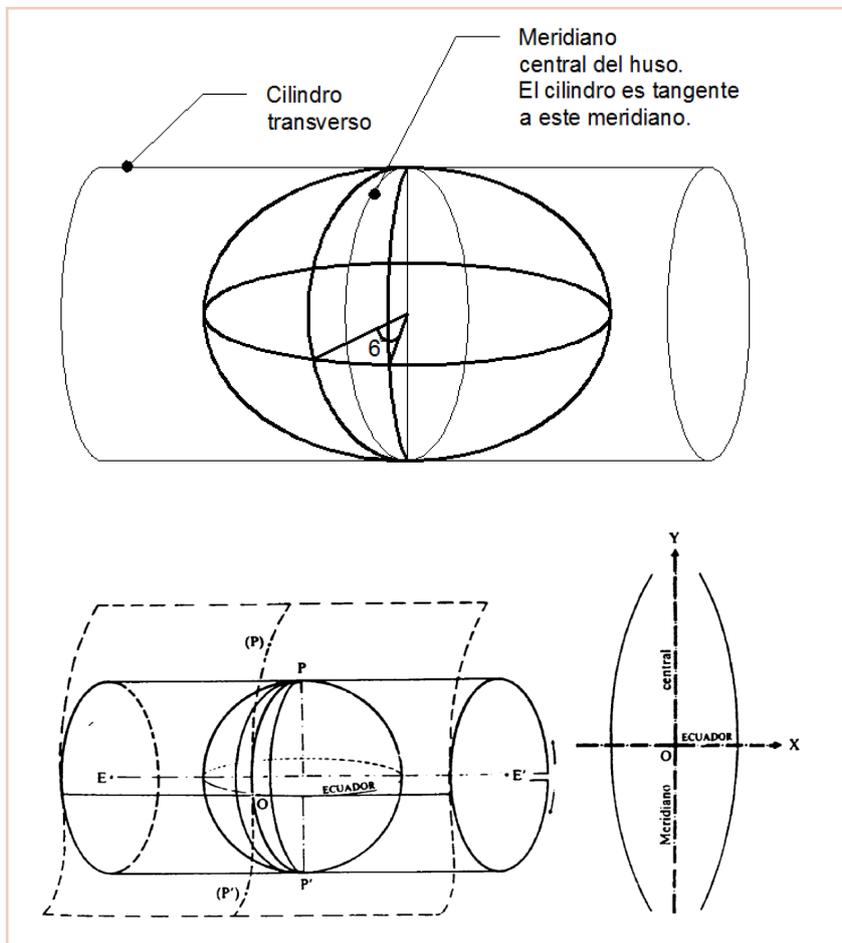
Sistema de Referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989):

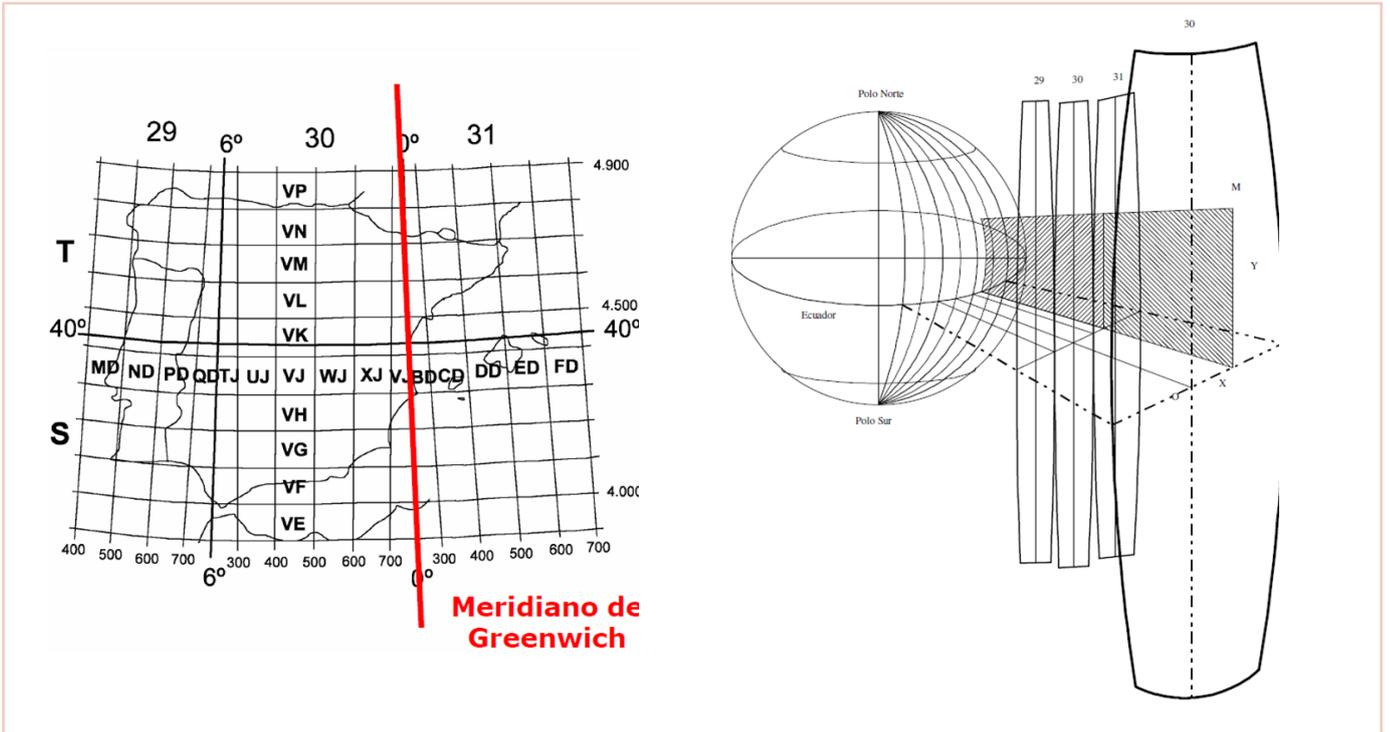
- Hasta 2015, coexistencia de otro sistema de referencia ED50 (European Datum 1950), desde 1970.
Real Decreto 1071/2007
- Muchos municipios aún con el antiguo sistema. (ED50)



Proyección UTM. Husos

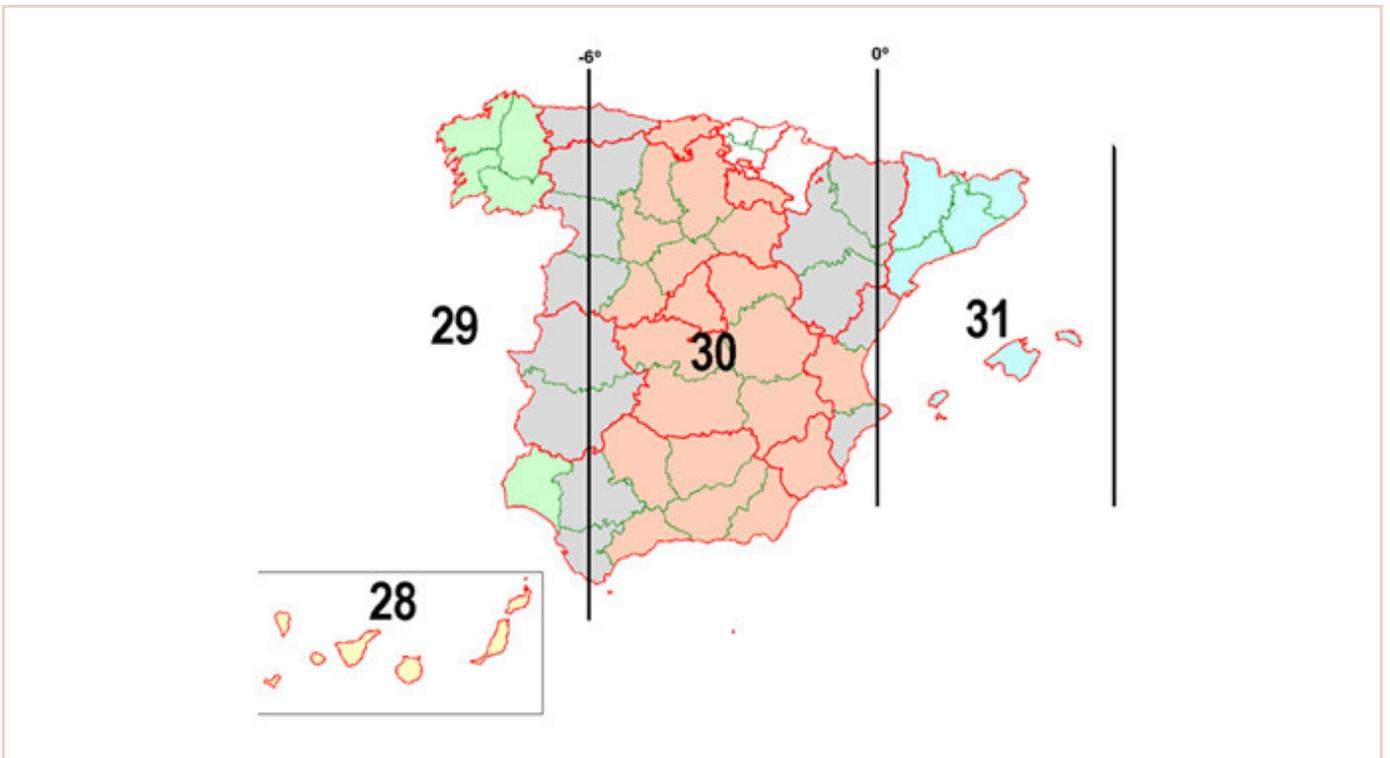
- **U:** Universal **T:** Transversa **M:** Mercator





Proyección UTM. Huso 30 y 31:

En Registros con distintos husos: La cartografía debe estar en un mismo huso.

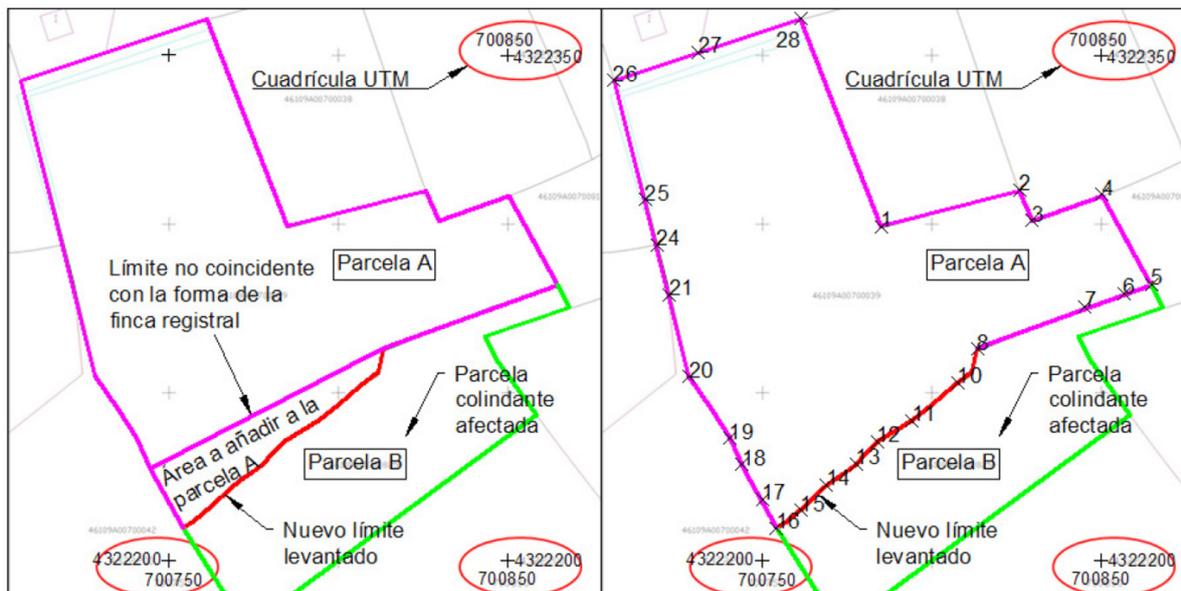


Listado de coordenadas georreferenciadas:

De una representación gráfica georreferenciada alternativa (I):

UTM. ETRS89 HUSO 30 en metros				UTM. ETRS89 HUSO 30 en metros			
NP	X	Y	Precisión	NP	X	Y	Precisión
1	700.784,99	4.322.299,03		16	700.754,02	4.322.209,69	0.05
2	700.825,84	4.322.309,82		17	700.749,86	4.322.218,26	
3	700.829,46	4.322.300,68		18	700.743,88	4.322.228,56	
4	700.850,11	4.322.308,28		19	700.740,28	4.322.236,28	
5	700.864,56	4.322.281,70		20	700.728,43	4.322.254,49	
6	700.856,41	4.322.278,98		21	700.722,69	4.322.278,79	
7	700.844,93	4.322.275,22		22	700.722,04	4.322.281,20	
8	700.813,40	4.322.262,51	0.05	23	700.721,99	4.322.281,78	
9	700.811,94	4.322.255,56	0.05	24	700.718,97	4.322.293,61	
10	700.807,49	4.322.252,61	0.05	25	700.715,57	4.322.306,96	
11	700.794,03	4.322.241,45	0.05	26	700.706,31	4.322.342,42	
12	700.783,69	4.322.235,20	0.05	27	700.731,35	4.322.350,70	
13	700.777,61	4.322.228,67	0.05	28	700.761,44	4.322.360,64	
14	700.768,80	4.322.222,50	0.05	29	700.783,92	4.322.301,71	
15	700.761,21	4.322.214,84	0.05				

De una representación gráfica georreferenciada alternativa (II):



Ortofoto

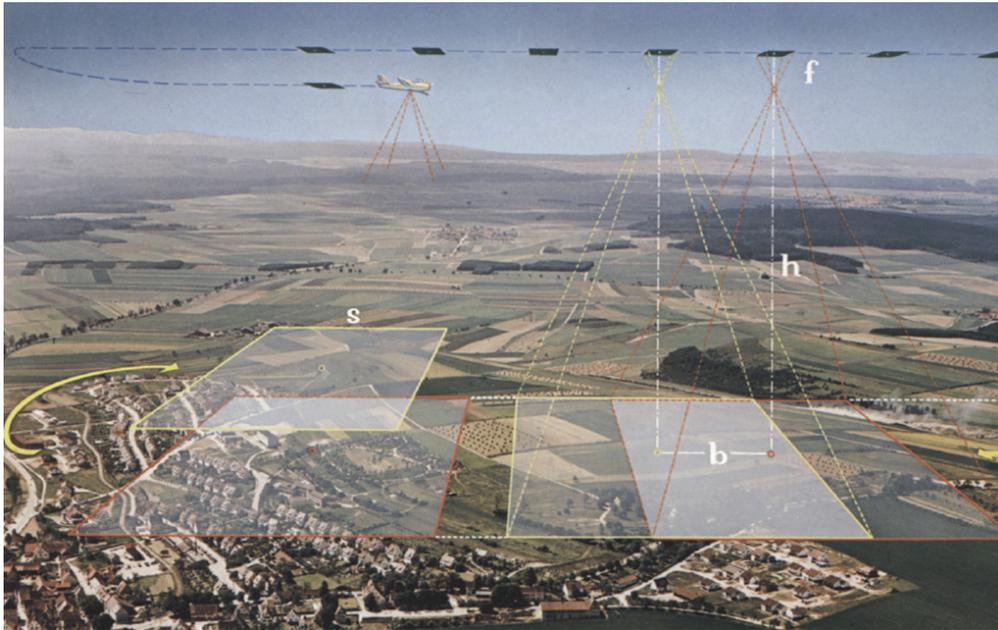
Artículo:

“La ortofotografía y la Cartografía Catastral”

Autores: Luis Ignacio Virgos Soriano y Francisco García Cepeda

Revista: CT Catastro. Nº 83. Abril 2015

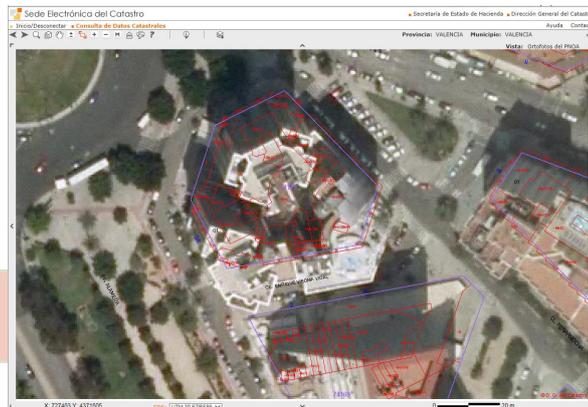
Fotografía aérea:



Ortofoto: Imagen fotográfica obtenida en la que se han eliminado los errores de desplazamiento en los puntos producidos por el relieve y la inclinación de la cámara en el momento de la toma.

“Fotografía con valor métrico”.

¿Ortofoto o levantamiento topográfico?
... Depende para qué ...



Precisión métrica según la escala:

- Tamaño mínimo apreciable:
 - Según la Escala
 - Límite de percepción visual = 0,2 mm.

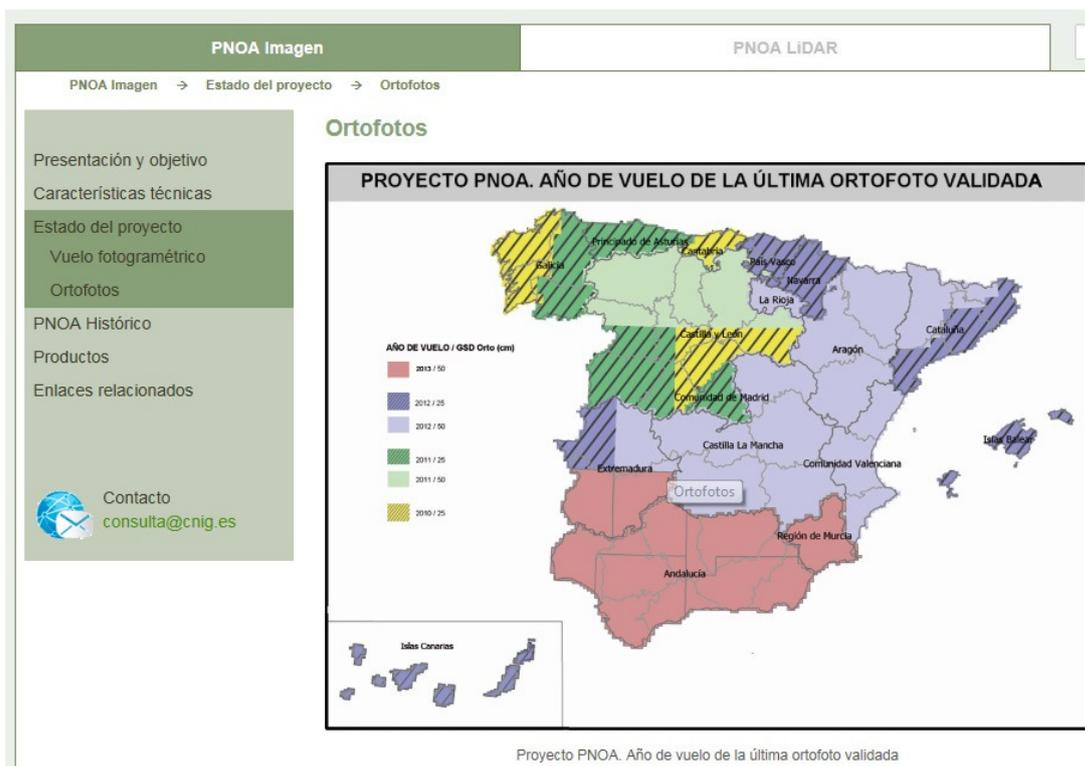
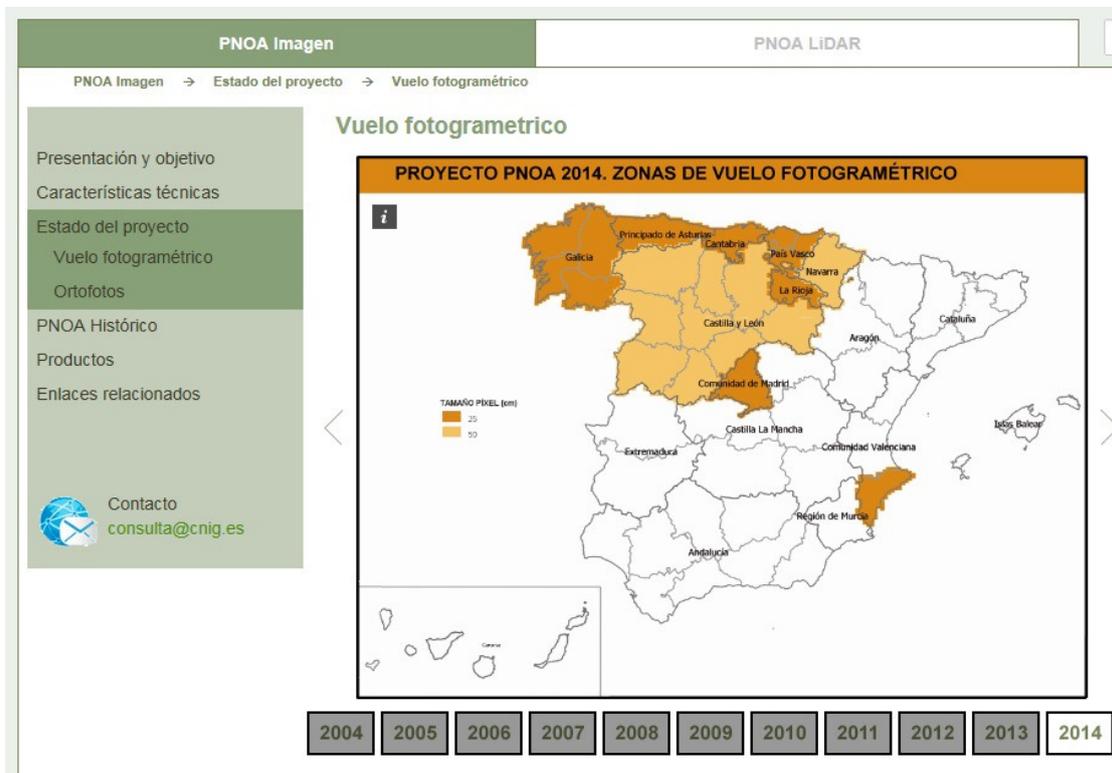
	ESCALA	MÍNIMO APRECIABLE
Cartografía Catastral Urbana	1/500	10 cm.
	1/1000	20 cm.
Cartografía Catastral Rústica	1/2000	40 cm.
	1/5000	1 m.

Ejemplo: A Escala 1/2000 es inútil medir los dos lados de un muro de menos de 30 cm

Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA):

Tiene como objetivo la obtención de ortofotografías aéreas digitales con resolución de 25 o 50 cm. y modelos digitales de elevaciones (MDE) de alta precisión de todo el territorio español, con un periodo de actualización de 2 o 3 años, según las zonas.

Se trata de un proyecto cooperativo y cofinanciado entre la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas. En la Comunidad Valenciana quien hace las ortofotos es el Instituto Cartográfico Valenciano (ICV). Generalmente a escala 1/5000. <http://terrasit.gva.es>



Cartografía catastral histórica: La utilidad del Catastro Topográfico Parcelario para la identificación de fincas.

Artículo:

“Utilización de cartografía catastral histórica en la identificación de varias fincas registrales rústicas en el municipio de Burriana, Castellón.”

Autores: Carmen Femenia Ribera, Gaspar Mora Navarro y Emilio Benítez Aguado

Revista: Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías

Previsión: Enero-Abril 2016

CARTOGRAFÍA CASTRAL HISTÓRICA, POSTERIOR A 2003: En formato digital vectorial en la Sede Electrónica del Catastro (SEC). Opción WMS TIME. Geobase 4 lo permite.

INVENTARIO DE CARTOGRAFÍA CATASTRAL HISTÓRICA, ANTERIOR A 2003:

En formato papel o digital raster.

Web de Dirección General de Catastro (DGC).

- Productos

- Consulta de cartografía histórica catastral

<http://www.catastro.meh.es/esp/productos.asp#prod11>

Inventario en base de datos Access (mdb). Rústica y Urbana.

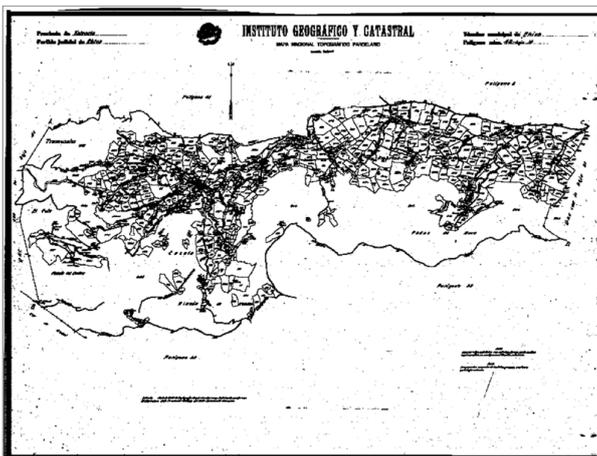
Rústica: Municipio de Vila-real

RUSTICA														
id	nombre_ger	escáner	cod_ger	cod_mun	c_ine	nombre_mun	tipo de documento	año_ ejecución	tipo de soporte	escala	superficie_ has	numero_hojas	ubicacion	formato digital
405 2	CASTELLON	Sí	122	122135	12135	Vila-real	avance catastral	1942	papel opaco	5000		180	GER	Sí
405 3	CASTELLON	Sí	122	122135	12135	Vila-real	catastro sobre ortofoto	2003	poliester	2000	5512	38	GER	Sí
405 4	CASTELLON	Sí	122	122135	12135	Vila-real	catastro topográfico parcelario	1947	papel opaco	2000	6784	69	GER	Sí
405 5	CASTELLON	Sí	122	122135	12135	Vila-real	fotografia aerea retintada	1990	papel fotográfico	2500	4348	41	GER	No

Catastro Topográfico Parcelario (CTP) o Catastrón

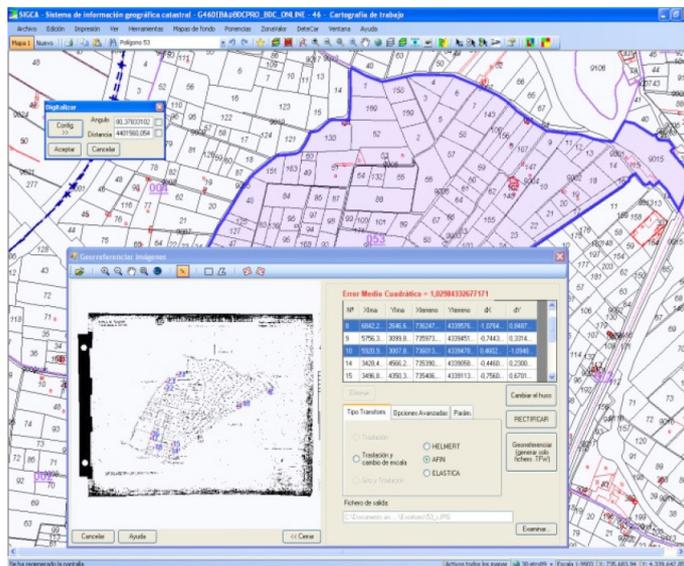
En Gerencia (GER) o Archivo Histórico Provincial (AHP)

Catastro Topográfico Parcelario (CTP)

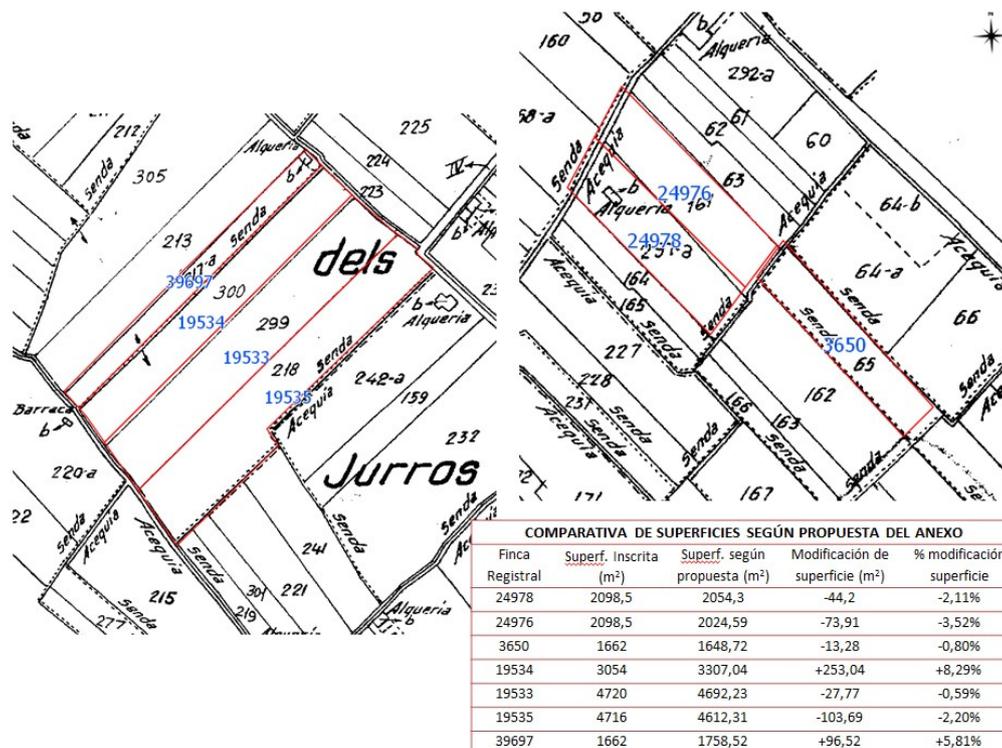


Catastro Topográfico Parcelario (CTP)

- Está sin georreferenciar
- En general encaja muy bien métricamente con la realidad
- Georreferenciación MTP (Mapa Topográfico Parcelario):



- Uso del CTP para la identificación de fincas. Casos como:
 1. Dos fincas registrales en una única parcela.
 2. Cambios de numeración polígono y parcela.
- Registro Nules 1: Municipio Burriana. MTP de aprox. 1930.



3 USO DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO (SEC) PARA LA IDENTIFICACIÓN DE FINCAS REGISTRABLES

Carmen Femenia Ribera (ETSI-GCT-DICGF, UPV)

IDENTIFICACIÓN DE UNA FINCA EN LA SEC.

<http://sedecastro.gob.es>

Sede Electrónica del Catastro USUARIO REGISTRADO

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

Servicios para Ciudadanos, empresas y profesionales

- Servicios de acceso libre**
 - Consulta de Datos Catastrales. Referencia Catastral
 - Cotejo de documentos mediante código seguro de verificación (CSV)
 - Consulta de expedientes con el CSV
 - Comprobación de la vigencia gráfica de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas
- Servicios que requieren autenticación**
 - Consulta y certificación de datos catastrales
 - Búsqueda por NIF/NIE
 - Búsqueda por localización
 - Inicio de procedimientos
 - Declaraciones catastrales
 - Solicitudes
 - Recursos
 - Formulario genérico
 - Servicios
 - Mis expedientes
 - Mis inmuebles
 - Mis notificaciones
 - Relación de accesos a información de inmuebles de un titular

Destacados

- MIS EXPEDIENTES
- MIS INMUEBLES
- MIS NOTIFICACIONES
- CONSULTA DE EXPEDIENTES DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL CON CSV
- VALIDACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA
- ANUNCIOS SEC
- GUÍA DE SERVICIOS DE LA SEC
- SERVICIOS WEB

Catálogo Campañas Enlaces

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

Línea Directa del Catastro
www.catastro.mihap.es

IDENTIFICACIÓN DE UNA FINCA EN LA SEC.

Acceso libre

Sede Electrónica del Catastro USUARIO REGISTRADO

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

Servicios para Ciudadanos, empresas y profesionales

- Servicios de acceso libre**
 - Consulta de Datos Catastrales. Referencia Catastral
 - Cotejo de documentos mediante código seguro de verificación (CSV)
 - Consulta de expedientes con el CSV
 - Comprobación de la vigencia gráfica de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas
- Servicios que requieren autenticación**
 - Consulta y certificación de datos catastrales
 - Búsqueda por NIF/NIE
 - Búsqueda por localización
 - Inicio de procedimientos
 - Declaraciones catastrales
 - Solicitudes
 - Recursos
 - Formulario genérico
 - Servicios
 - Mis expedientes
 - Mis inmuebles
 - Mis notificaciones
 - Relación de accesos a información de inmuebles de un titular

Destacados

- MIS EXPEDIENTES
- MIS INMUEBLES
- MIS NOTIFICACIONES
- CONSULTA DE EXPEDIENTES DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL CON CSV
- VALIDACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA
- ANUNCIOS SEC
- GUÍA DE SERVICIOS DE LA SEC
- SERVICIOS WEB

Catálogo Campañas Enlaces

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

Línea Directa del Catastro
www.catastro.mihap.es

Sede Electrónica del Catastro

Inicio/Desconectar **Consulta de Datos Catastrales**

Consulta de Datos Catastrales

Ayuda para la búsqueda de Referencias Catastrales.
Seleccione la opción Referencia Catastral o Localización para obtener información sobre el Bien Inmueble

(*)Referencia Catastral: (*)Campos requeridos
 (**)Se requiere uno de los campos. Número 0 equivale a s/n.

Localización

(*)Provincia:

(*)Municipio:

Urbanos:

(*)Vía:

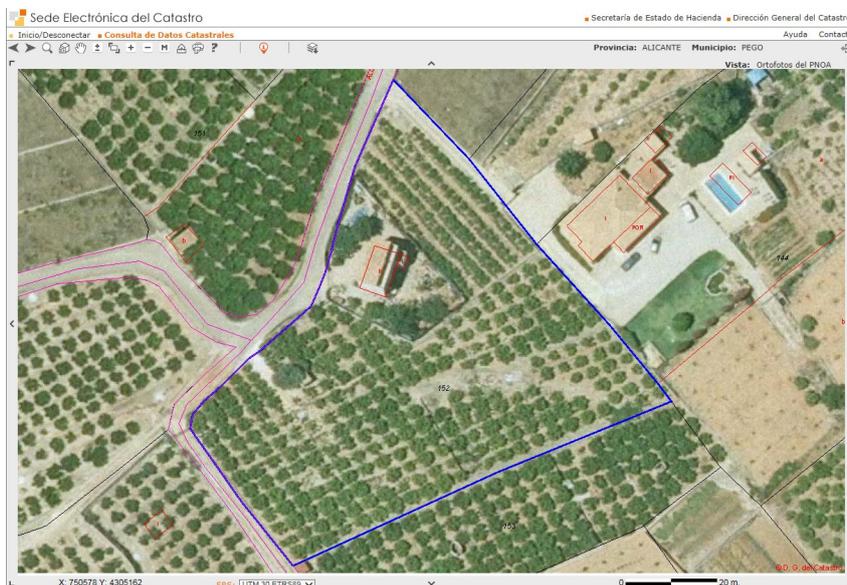
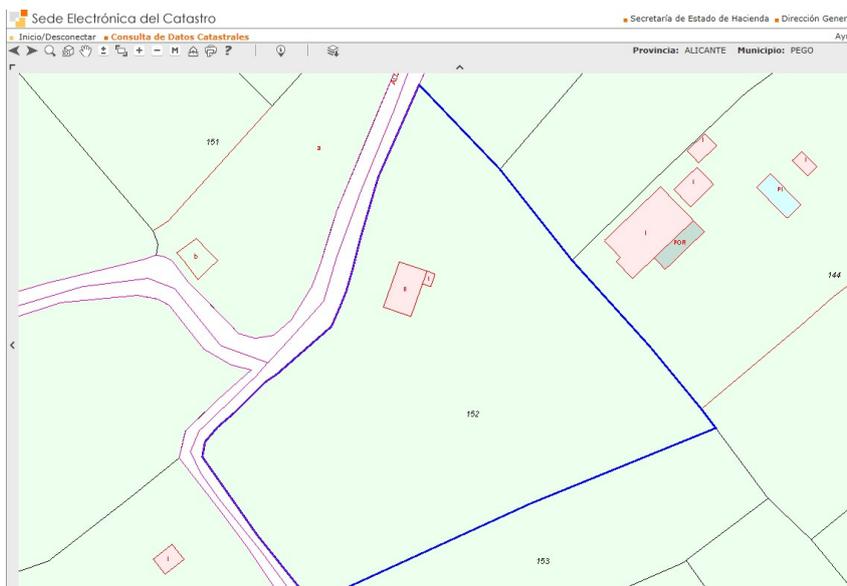
(**)Número: (**)Km:

Bloque: Escalera: Planta: Puerta:

Rústicos:

(*)Polígono: (**)Parcela:

? Solución de los problemas en la búsqueda por localización



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

Ayuda | Contacto

Castellano | Galego | Català | English

Consulta y certificación de Bien Inmueble

Cartografía
Consulta Descriptiva y Gráfica
Imprimir Datos

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 03102A001001520000DU

Localización PD MOSTALLA 152 Polígono 1 Parcela 152
MOSTALLA. 03789 PEGO (ALICANTE)

Clase Rústico

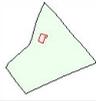
Superficie (*) 125 m²

Coefficiente de participación 100,000000 %

Uso Agrario

Año construcción local principal 2005

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización PD MOSTALLA 152 Polígono 1 Parcela 152
MOSTALLA. PEGO (ALICANTE)

Superficie construida 125 m²

Superficie suelo 5.317 m²

Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	65		
ALMACEN	1	01	01	60		

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (ha)
0	NR Agríos regadío	01	0,5170

(*) Definición de superficie
¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

[Volver](#)

CONSULTA:
Certificación catastral descriptiva y gráfica (Sin datos protegidos).

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA Municipio de PEGO Provincia de ALICANTE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
03102A001001520000DU

DATOS DEL INMUEBLE

Localización PD MOSTALLA 152 Polígono 1 Parcela 152
MOSTALLA. 03789 PEGO (ALICANTE)

Uso Local Principal Agrario Año Construcción 2005

Coefficiente de Participación 100,000000 Superficie Construida (m²) 125

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

Localización PD MOSTALLA 152 Polígono 1 Parcela 152
MOSTALLA. PEGO (ALICANTE)

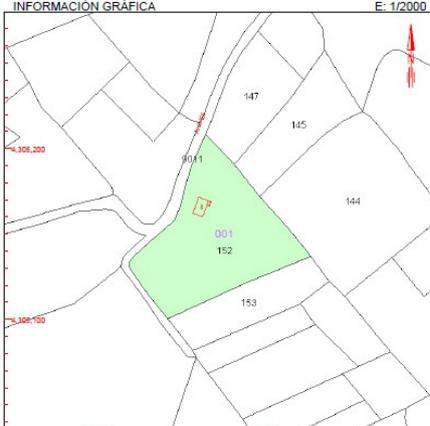
Superficie Construida (m²) 125 Superficie Suelo (m²) 5.317 Tipo de Finca Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	65
ALMACEN	1	01	01	60

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
0	NR	Agríos regadío	01	0,5170



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

750,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR689
Viernes, 18 de Diciembre de 2015

750,600
750,600
750,600
750,600

306,200
306,100

147
145
144
153

001
152

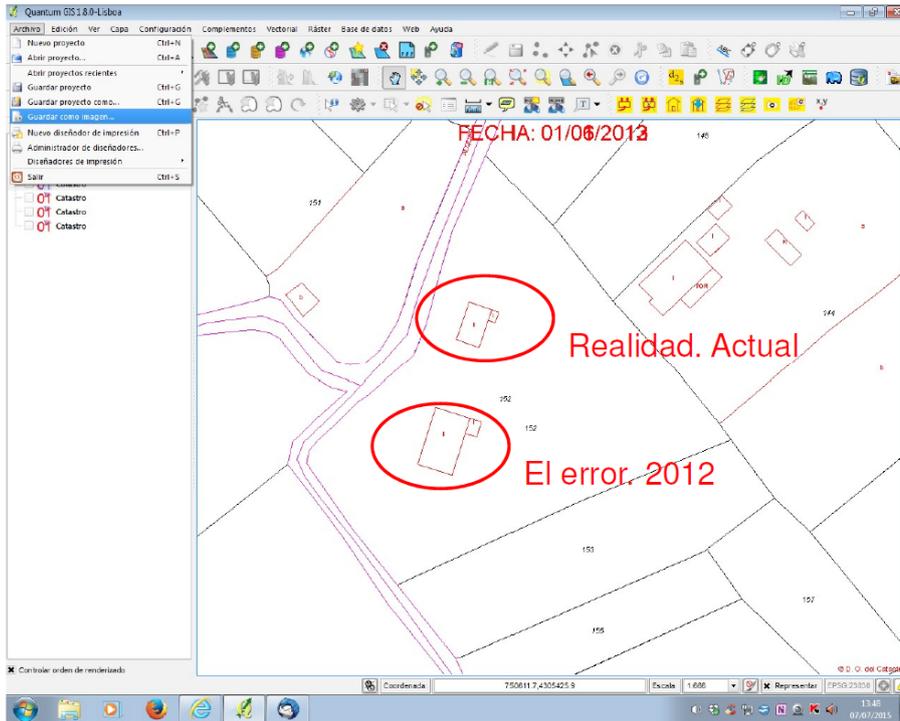
8011

750,600
750,600

— Límite de Manzana
— Límite de Finca
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y accesos
— Límite zona verde
— Hidrografía

EJEMPLO:

La repercusión de un error catastral...



CONSULTA Y CERTIFICACIÓN DE BIEN INMUEBLE:

Cartografía y croquis por plantas (FXCC), foto de fachada, GML.

Sede Electrónica del Catastro

Inicio/Desconectar **Consulta de Datos Catastrales**

Croquis por plantas (FXCC), foto de fachada, GML

Referencia Catastral: 03102A001001520000DU

Planta general	Por Plantas
<input type="button" value="FXCC de planta general"/> <input type="button" value="FXCC con colindantes"/> <input type="button" value="Descargar KML"/>	<input type="button" value="FXCC por plantas"/> <input type="button" value="PDF de FXCC"/> <input type="button" value="Descargar KML"/>

Info Información mostrada en el PDF del FXCC

Foto de fachada

Geometría de la parcela en formato GML

Info Descripción del formato GML de la parcela catastral

Solo para construcciones

Foto fachada

GML (ver como fichero de texto)

CROQUIS POR PLANTAS (FXCC):

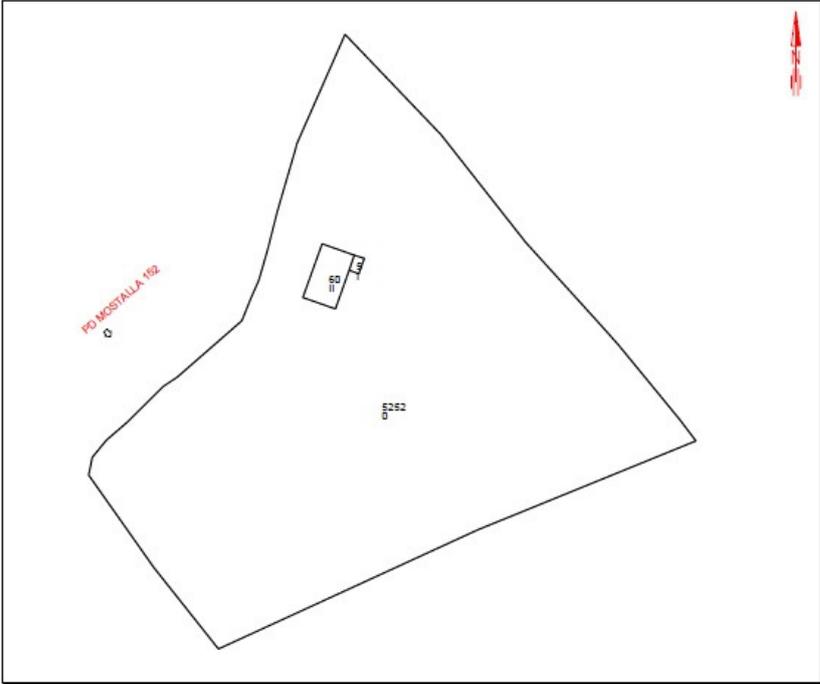


CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 03102A00100152

PD MOSTALLA, 0152. PEGO [Alicante]

18 de diciembre de 2015 12:08



PLANTA GENERAL CROQUIS A ESCALA 1:800

SUPERFICIE PARCELA :	5.317 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	125 m ²
Bajo Rasante :	0 m ²
TOTAL :	125 m ²



Página 1/3

IDENTIFICACIÓN DE UNA FINCA EN LA SEC. USUARIO REGISTRADO:



Sede Electrónica del Catastro

USUARIO REGISTRADO ▾

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

Servicios para Ciudadanos, empresas y profesionales

- 🔒 **Servicios de acceso libre**
 - Consulta de Datos Catastrales. Referencia Catastral
 - Cotejo de documentos mediante código seguro de verificación (CSV)
 - Consulta de expedientes con el CSV
 - Comprobación de la vigencia gráfica de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas
- 🔒 **Servicios que requieren autenticación**
 - Consulta y certificación de datos catastrales
 - Búsqueda por NIF/NIE
 - Búsqueda por localización
 - Inicio de procedimientos
 - Declaraciones catastrales
 - Solicitudes
 - Recursos
 - Formulario genérico
 - Servicios
 - Mis expedientes
 - Mis inmuebles
 - Mis notificaciones
 - Relación de accesos a información de inmuebles de un titular

Destacados

- ▶ MIS EXPEDIENTES
- ▶ MIS INMUEBLES
- ▶ MIS NOTIFICACIONES
- ▶ CONSULTA DE EXPEDIENTES DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL CON CSV
- ▶ VALIDACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA
- ▶ ANUNCIOS SEC
- ▶ GUÍA DE SERVICIOS DE LA SEC
- ▶ SERVICIOS WEB

Catastro Campañas Enlaces



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



Línea Directa del Catastro

Sede Electrónica del Catastro

Inicio/Desconectar **Consulta Ciudadano** 52783171B - FEMENIA RIBERA CARMEN

Consulta de Datos Catastrales

Se debe introducir una finalidad para consultar datos protegidos.

Finalidad: Prueba

Ayuda para la búsqueda de Referencias Catastrales.
 Seleccione la opción Referencia Catastral o Localización para obtener información sobre el Bien Inmueble

(*) Referencia Catastral: (*) Campos requeridos
(**) Se requiere uno de los campos. Número 0 equivale a s/n.

Localización

(*) Provincia: ALACANT

(*) Municipio: pego Buscar municipios

Urbanos:

- (*) Via: -- Seleccione un tipo de Vía -- Buscar vías
- (**) Número: Buscar número
- (**) Km: Buscar kilómetro
- Bloque: Escalera: Planta: Puerta:

Rústicos:

- (*) Polígono: 1
- (*) Parcela: 152

Datos y Consulta Descriptiva y Gráfica Cartografía Volver

[Solución de los problemas en la búsqueda por localización](#)

Sede Electrónica del Catastro

Secretaría de Estado de Hacienda | Dirección General del Catastro

Inicio/Desconectar **Consulta Ciudadano** 52783171B - FEMENIA RIBERA CARMEN Castellano Gallego Català English Ayuda Contar

Consulta y certificación de Bien Inmueble

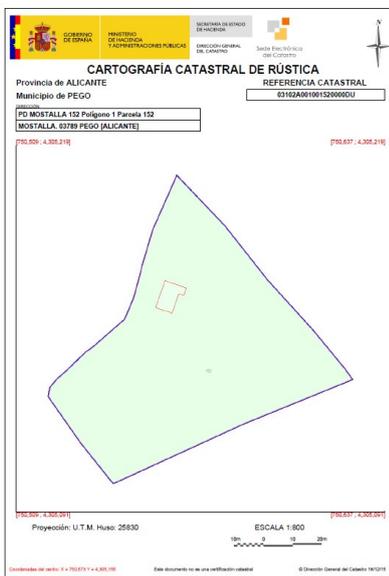
Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	031024001001520000DU
Localización	PD MOSTALLA 152 Polígono 1 Parcela 152 MOSTALLA, 03789 PEGO (ALICANTE)
Clase	Rústico
Superficie (*)	125 m ²
Coficiente de participación	100,000000 %
Uso	Agrario
Año construcción local principal	2005
Valor catastral suelo	848,93 €
Valor catastral construcción	17.062,50 €
Valor catastral	25.450,51 €
Año valor	2015
Fecha de modificación en Catastro	22/04/2014
Fecha de la alteración	31/12/2012
Expediente	17395641.97/14 Ver expediente

Datos de la finca en la que se integra el bien inmueble	
Localización	PD MOSTALLA 152 Polígono 1 Parcela 152 MOSTALLA, PEGO (ALICANTE)
Superficie construida	125 m ²
Superficie suelo	5,317 m ²
Tipo Finca	Finca rústica sin división horizontal

Datos de titularidad catastral	
Nombre	
NIF/CIF	
Domicilio fiscal	
Derecho	

Atención a estas superficies

CONSULTA Y CERTIFICACIÓN DE BIEN INMUEBLE:
 Cartografía e imprimir croquis.



LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA:

Con datos protegidos:

- Titulares
- Valores catastrales
- Colindantes

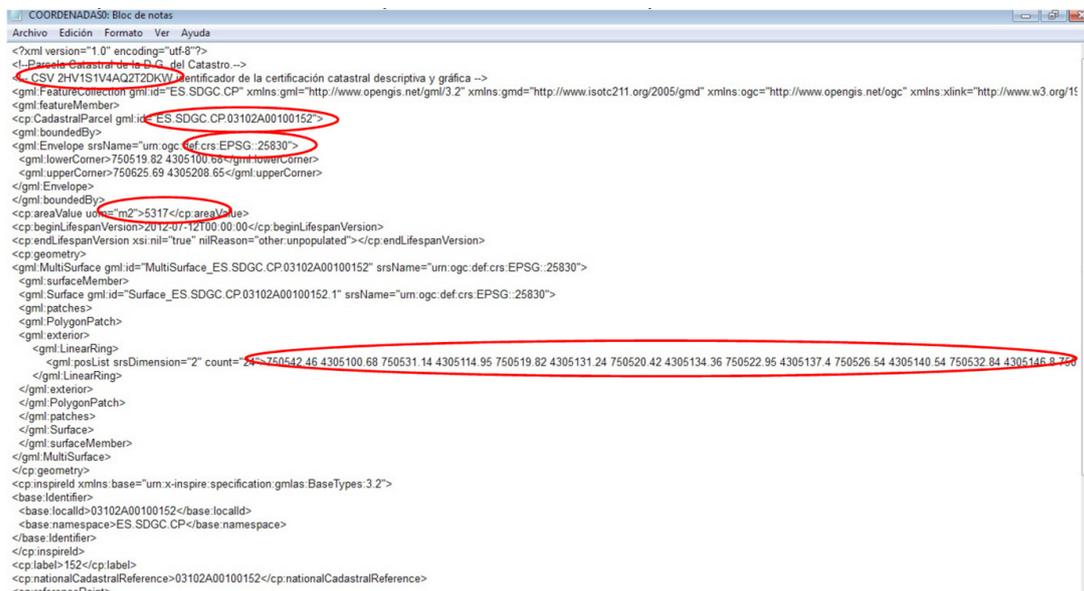


Procedimiento técnico para la inscripción de las representaciones gráficas catastrales en el Registro antes de la implantación de la aplicación informática.

1. Obtención certificación catastral descriptiva y gráfica.
 - Usuario registrador
 - Es un fichero pdf
2. Abrir fichero pdf
 - (ver csv)
 - Ver en adjuntos (imagen clip)
3. Dos ficheros:
 - Coordenadas, GML
 - Coordenadas, PDF
4. Guardar los ficheros anteriores

FICHERO DE COORDENADAS, GML.

Se puede abrir con cualquier editor de texto para verlo.



FICHERO DE COORDENADAS, PDF.

- Procedimiento técnico para la inscripción de las representaciones gráficas catastrales en el Registro antes de la implantación de la aplicación informática.
- Esto es lo que hay que inscribir cuando la finca está coordinada.
- Sería conveniente incluir aquí la superficie gráfica.

Nº	X	Y	M	X	Y	M	X	Y
1	760.642.48	4.306.100.88						
2	760.621.14	4.306.114.96						
3	760.619.82	4.306.131.24						
4	760.620.42	4.306.134.96						
5	760.622.96	4.306.137.40						
6	760.629.64	4.306.140.64						
7	760.632.84	4.306.148.80						
8	760.634.23	4.306.148.42						
9	760.648.49	4.306.168.36						
10	760.648.16	4.306.182.33						
11	760.648.46	4.306.186.46						
12	760.660.97	4.306.178.77						
13	760.662.84	4.306.177.44						
14	760.664.86	4.306.188.47						
15	760.668.14	4.306.189.48						
16	760.664.66	4.306.208.86						
17	760.681.29	4.306.191.67						
18	760.688.07	4.306.172.19						
19	760.809.16	4.306.167.62						
20	760.812.20	4.306.164.19						
21	760.822.77	4.306.141.17						
22	760.824.89	4.306.137.20						
23	760.687.88	4.306.121.89						
24	760.642.48	4.306.100.88						

- Discrepancia entre la superficie catastral gráfica y alfanumérica:
Ejemplo: Municipio de San Antonio de Benageber, urbanización.

RC	SUP. ALFANUMÉRICA (SEC)	SUP. ALFANUMÉRICA (CCDG)	SUP. GRÁFICA (GML)
3544202YJ1834S	4829	4829	4703

- Diferencia: **126** metros cuadrados. 2'6% (menos 10%, entra en tolerancia)



RC	SUP. ALFANUMÉRICA (SEC)	SUP. ALFANUMÉRICA (CCDG)	SUP. GRÁFICA (GML)
3936202YJ1833N	4122	4122	3434
3936201YJ1833N	5369	5369	6079

- Diferencia 1: **688** metros cuadrados. 16'7% (más de 10%, no entra en tolerancia). Sin CCDG
- Diferencia 2: **710** metros cuadrados. 13'2% (más de 10%, no entra en tolerancia). Sin CCDG



- Discrepancia entre la superficie catastral gráfica y alfanumérica:
Superficie obtenida de la representación gráfica georreferenciada

¿QUÉ SUPERFICIE INSCRIBIR?

RC	SUP. ALFANUMÉRICA (SEC)	SUP. ALFANUMÉRICA (CCDG)	SUP. GRÁFICA (GML)
3544202YJ1834S	4829	4829	4703
RC	SUP. ALFANUMÉRICA (SEC)	SUP. ALFANUMÉRICA (CCDG)	SUP. GRÁFICA (GML)
3936202YJ1833N	4122	4122	3434
3936201YJ1833N	5369	5369	6079
Total: 9491		Total: 9513	

¿Y previamente en las Notarías?
... En el Registro comprobar ...!!

¿Margen de tolerancia técnica en la superficie catastral?

Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

Disposición adicional segunda. Margen de tolerancia técnica en la superficie catastral.

1. Se entiende por margen de tolerancia técnica en la superficie catastral la máxima diferencia admisible entre la superficie que conste en la base de datos catastral y la que se pretenda incorporar como resultado de una medición directa.
2. Cuando la diferencia entre ambas superficies no supere dicho margen de tolerancia, en más o en menos, la superficie catastral se reputará válida.
3. El margen de tolerancia técnica en la superficie catastral, expresado en metros cuadrados, será en cada caso el mayor de los siguientes límites:

Superficie catastral en m ² (S)	Margen de tolerancia en m ²	
	Límite 1	Límite 2
S < 500	0,1 x P	0,03 x S
500 ≤ S < 3.000	0,0002 x S x P	
3.000 ≤ S < 5.000	0,00014 x S x P	
S ≥ 5.000	P	

¿Con la nueva Ley se modificará la tolerancia técnica? Debería...?

Donde «P» es el perímetro catastral del recinto expresado en metros.

Cuando el límite 1 así obtenido supere el 10 por 100 de la superficie catastral, se adoptará como margen de tolerancia 0,1 x S.

“El Catastro y el Registro parecen a veces dos enamorados, pero un poco egoístas, que desean, sí vivir juntos: pero de morir, ni juntos ni separados”

Conferencia sobre “Coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro”, por el Vicedecano del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, D. Felix Carazon y Licerias

(Madrid, 1943)

4. ÚLTIMAS NOVEDADES EN LA SED ELECTRÓNICA DEL CATASTRO (SEC) PARA LA IDENTIFICACIÓN DE FINCAS REGISTRALES

- Listado de coordenadas de elementos interiores (Edificación, instalación o plantación).
- Servicio de validación técnica de las representaciones gráficas alternativas.

5. EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO: REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA ALTERNATIVA

Gaspar Mora Navarro (ETSIGCT-DICGF, UPV)

- Levantamiento topográfico del aula. Sobre un editor gráfico: AutoCAD.
- Topografía clásica, GPS topográfico.

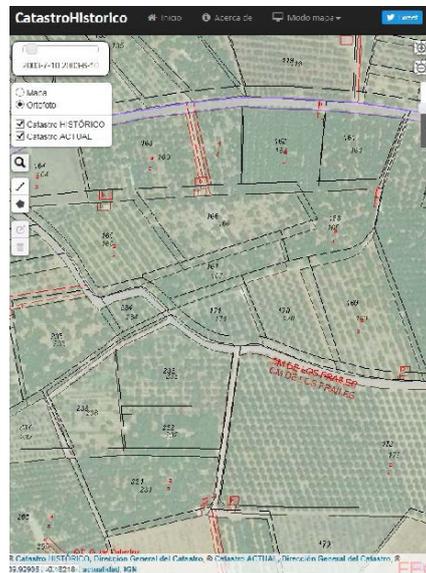
Artículo:

“La Cartografía en el Registro de la Propiedad. Técnicas de ejecución de cartografía catastral”

Autores: Carmen Femenia Ribera

Revista: Boletín del Colegio de Registradores de España. 2003

- El GPS topográfico.
- Supuestos prácticos de fincas registrales que no encajan sobre la cartografía catastral.
- Rectificación por ajustes cartográficos en municipios afectados: Desplazamientos de la cartografía catastral.
- Municipio: Betxí
- <http://catastrohistorico.com/versio-01>



6. SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA (SIG): ENGAJE CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y PREPARACIÓN DE FICHERO GML

Gaspar Mora Navarro (ETSIGCT-DICGF, UPV)

- “SIG e IDE ...

Artículo:

“Gestión Cartográfica: CAD, SIG e IDE”

Autores: Carmen Femenia Ribera, Gaspar Mora Navarro, José

Revista: Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías N° 30. Sept-Dic. 2002

- Muestra en el SIG de la parcela y las parcelas colindantes afectadas por la representación gráfica alternativa.
- Formato GML INSPIRE
- Geoportal topográfico de apoyo para la toma de decisiones en la calificación gráfica de las fincas registrales: <http://upvusig.car.upv.es/geodelprop>

ÚLTIMAS NOVEDADES EN LA SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO (SEC) PARA LA IDENTIFICACIÓN DE FINCAS REGISTRADAS

Luis Ignacio Virgos y Roberto Fernández (DGC)

Listado de coordenadas de elementos interiores (edificación, instalación o plantación).

El proyecto E.L.F. (European Location Foundation) auspiciado por la Comunidad Europea y en el que participa la DG del Catastro definió un formato de edificio, dentro del marco de la directiva Inspire.

Definición del formato.

- El formato es un GML, en el que además de la geometría georreferenciada se incluyen otros atributos de los objetos.
- En el portal de la DG del Catastro está definido el formato con el mínimo de atributos necesarios.
- Pero el formato permite incluir muchos más atributos:
http://www.catastro.minhap.es/esp/formatos_intercambio.asp

► Información gráfica

Formato GML de parcela catastral

- [Ejemplo explicativo](#)
- [Especificaciones técnicas](#) 

Formato GML de edificio

- [Ejemplo explicativo](#)
- [Especificaciones técnicas](#)

Servicios de descarga.

- Están en funcionamiento.
- Pero todavía no hay un enlace desde la página de atributos de un inmueble.
- Lo habrá en breve.

• **Edificios:**

http://ovc.catastro.meh.es/INSPIRE/wfsBU.aspx?service=wfs&version=2&request=getfeature&STOREDQUERIE_ID=GETBUILDINGBYPARCEL&refcat=3262302QA4436C

• **Parcelas:**

http://ovc.catastro.meh.es/INSPIRE/wfsCP.aspx?service=wfs&version=2&request=storedqueries&STOREDQUERIE_ID=GetParcel&refcat=3662002TF3136S

Comentarios.

- Solo se descargan edificios dados de alta en el catastro, por lo que solo se podrá utilizar directamente en escrituras de obra nueva “no tan nuevas”.
- Si un edificio ocupa la parcela entera se puede utilizar ésta para su definición.
- Las instalaciones no siempre se pueden asimilar a edificios y no todas se tienen que declarar ante catastro. Por ejemplo las líneas de fibra óptica.
- De momento no se descargan plantaciones. Si están recogidas en catastro pero aún no está definido el formato.



Registradores
DE ESPAÑA