

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

ARTÍCULOS

Sobre las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre y 7 de noviembre de 2016

SUPUESTO PRÁCTICO

Calificación gráfica registral: Constatación de exceso de cabida y obra nueva afectada por la información asociada a la base gráfica

INTERNACIONAL

La coordinación entre el registro de la propiedad y el catastro inmobiliario tras la Ley 13/2015 en España

REVISTA NÚM. 9

Diciembre 2016

Registadores
DE ESPAÑA



ARTÍCULOS **3**

Sobre las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre y 7 de noviembre de 2016

SUPUESTO PRÁCTICO **14**

Calificación gráfica registral: Constatación de exceso de cabida y obra nueva afectada por la información asociada a la base gráfica

INTERNACIONAL **20**

La coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario tras la Ley 13/2015 en España

SOBRE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 24 DE OCTUBRE Y 7 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

SUMARIO

Introducción

I. Conceptos previos

II. Los supuestos de hecho de las resoluciones

III. Las notas de calificación

IV. Los escritos de interposición del recurso

V. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado

VI. El análisis de la doctrina

INTRODUCCIÓN

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en las dos recientes resoluciones citadas, ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto de un problema, que sin ser general, tampoco es excepcional en materia de representaciones gráficas. Las mismas requieren de un análisis detenido, para poder determinar el tratamiento registral de una cuestión técnica cartográfica, como son los desplazamientos o desajustes entre la cartografía u la ortofoto, puesto que estos instrumentos geográficos, no son la realidad en si misma considerada, sino una representación de la misma, que como tal puede ser inexacta.

I. CONCEPTOS PREVIOS

La evolución de la técnica ha determinado un cambio en la forma de la elaboración de las cartografías. El costoso, pero más preciso, trabajo sobre campo se ha sustituido por la confección de mapas sobre ortofotos sobre el territorio, mediante el uso de ortofotos. Pero, hemos de tener claros ciertos conceptos básicos.

a.- Cartografía

La International Cartographic Association (Asociación Cartográfica Internacional) define a la Cartografía como el arte, la ciencia y la tecnología de la elaboración de mapas y el estudio de estos como documentos científicos y obras de arte.

La tarea de elaborar mapas no es sencilla. La Tierra tiene una forma difícil de reproducir en un objeto, debido a que no es completamente esférica. Por ello, los cartógrafos han tenido que crear diversos tipos de proyecciones para reducir la distorsión de tamaño, forma, distancia, etcétera, que se origina al plasmar la superficie terrestre en una superficie plana. Pero, es técnicamente imposible representar la Tierra en una superficie plana sin que se produzcan distorsiones de algunas propiedades geométricas: las distancias, las áreas, la escala, las formas y las direcciones. Para paliar, en cierta medida, esa imposibilidad, se utilizan unas herramientas llamadas proyecciones cartográficas, que permiten transformar la forma esférica en un plano, incluyendo a los paralelos y los meridianos, de forma que exista una correspondencia entre todos los puntos de la superficie terrestre, mediante un método matemático riguroso, sin olvidar que ninguna proyección cartográfica es perfecta.

b.- Mapas

Son documentos de información gráfica relativa a toda o una parte de una superficie real o ideal, que contiene información seleccionada, generalizada y simbolizada, sobre una cierta distribución espacial de un área grande; usualmente, la superficie terrestre. La información es de carácter general y se presenta en escalas relativamente reducidas con referencia a un sistema de coordenadas universal.

La clasificación de los mapas puede ser múltiple, atendiendo a la escala, precisión, forma de representación, sistema de producción, pero nos interesa destacar, por el origen, los tipos de mapas o cartografías pueden ser:

- i) **Cartografía básica** es aquella que se obtiene por procesos directos de observación y medición de la superficie terrestre, sirviendo de base y referencia para su uso generalizado como representación gráfica de la Tierra. La cartografía básica puede ser topográfica o náutica. Son mapas originales en el sentido de que se elaboran normalmente donde antes no había cartografía, comúnmente se les considera como la cartografía fundamental de un país y en relación con otra cartografía, constituyen las llamadas bases cartográficas. Requieren de amplios conocimientos cartográficos para su elaboración.
- ii) **Cartografía temática**, es aquella que emplea fuentes de información secundaria para su elaboración, sobre una cartografía básica.

Desde un punto de vista registral, la cartografía básica, para la identificación geográfica de las fincas registrales es la catastral (art. 10.1 de la LH). Por lo tanto, la cartografía registral es temática y distinta respecto de la catastral básica, pero ha de encajarse en el tablero que representa la misma, para no distorsionar los resultados del conjunto básico.

La cartografía registral temática utiliza como fuente de información la titularidad jurídica de las fincas, elaborada sobre una cartografía básica. Pero, a su vez, la cartografía catastral es también una cartografía temática, respecto a la elaborada por el Instituto Geográfico Nacional (IGN).

c.- Coordenadas

Todo mapa que se precie de serio está referido a, por lo menos, un sistema de coordenadas universal, cuyo objeto es el de dar su ubicación geográfica y con ella la de todos los puntos y detalles contenidos en el mismo, además de facilitar la explotación de las características métricas del mapa.

El más extendido es el de la expresión de las coordenadas de latitud y longitud, que es el sistema geográfico o curvilíneo. Pero, como una opción frente a este, se usa el sistema rectangular, puramente cartesiano, muy extendido en la actualidad que ofrece ventajas prácticas, pues:

- Las coordenadas de puntos se pueden obtener con mayor rapidez y seguridad,
- Los cálculos de distancias y orientación son relativamente sencillos,
- La determinación de áreas es más precisa cuando se emplean sistemas digitales,
- La digitalización se puede hacer con referencia a pares de coordenadas de más fácil manejo,
- Ciertas aplicaciones son más eficientes si pueden referirse a un sistema rectangular de coordenadas,
- Los procesos fotogramétricos trabajan con sistemas numéricos basados en coordenadas rectangulares.

El más utilizado en nuestro entorno es el de la llamada cuadrícula Universal Transversa de Mercator, basada en la proyección cartográfica del mismo nombre (Universal Transversa de Mercator o UTM). Para asignar las coordenadas a puntos sobre la superficie terrestre se utilizan los sistemas de referencia geodésicos, que es un recurso matemático para la correcta georreferenciación de elementos en la superficie terrestre. Estos sistemas son necesarios dado que la tierra no es una esfera perfecta. En España el sistema oficial de referencia geodésico es el ETRS-89, ligado a la parte estable de la placa continental europea y en Canarias el REG-CAN 95, totalmente compatible con el ETRS-89.

La determinación de las coordenadas UTM sobre el sistema ETRS-89, o REG-CAN 95 en su caso, puede tener un origen catastral o alternativo.

En el primer caso, se determinan por el Catastro, mediante los procedimientos a través de los cuales realizan su cartografía, ya sean iniciados de oficio o a instancia de parte. El resultado, es decir, la representación gráfica obtenida se comunica al titular de la parcela correspondiente. Para ello utilizan como elemento de apoyo una ortofoto y su precisión es relativa.

En el segundo caso, se determinan por un técnico que efectúa una medición sobre el campo, que ha de elaborar tomando por base la cartografía catastral, respetando el perímetro del conjunto de las parcelas afectadas que resulte de la cartografía catastral. Su precisión es más exacta que en el caso anterior, pero sin llegar a una precisión absoluta, porque el técnico mide por donde le indica su cliente propietario de la finca, sin el consentimiento del titular de la finca colindante, pues la identificación de la representación gráfica de la finca no implica ningún deslinde de la misma.

Por ello, afirmaremos que las coordenadas no son un dato de trascendencia real por si mismas, sino cuando cuentan con el consentimiento expreso de los titulares de las fincas en un deslinde de ella.

Mientras tanto, tienen una finalidad tan solo de identificación para completar la descripción de finca, que incorporará además la ubicación geográfica de la finca, que es el objetivo de toda coordenada de georreferenciación, siendo el instrumento que permite la incorporación al asiento de la representación gráfica de la finca.

d.- Ortofotos

Es una imagen fotográfica obtenida a partir de otra imagen 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 mediante un proceso que se conoce como rectificación diferencial, para conseguir que todos los elementos estén representados a la misma escala.

La producción e cartografía actualmente se apoya en la utilización de ortofotos. En España, la ortofoto que tiene carácter oficial y cubre todo el territorio nacional es la Ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA), coordinado por el Instituto Geográfico Nacional (IGN) y el Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG), que tiene como objetivo la obtención de productos fotogramétricos comunes para todo el territorio nacional, con especificaciones técnicas consensuadas entre todas las administraciones implicadas y cuyo resultado es el proceso y obtención de ortofotografías digitales.

A pesar de la ayuda que pueden prestar las ortofotos en la elaboración de cartografías, siempre han de configurarse como elementos de apoyo y no como criterio definitorio de la representación cartográfica abstracta y subjetiva, que define a una cartografía. Pues el uso de ortofotos digitales de metodología tradicional tiene sus limitaciones:

- 1.- Puede tener un desplazamiento, normalmente debido a errores en el modelo digital del terreno (MDT) o imprecisiones en la determinación de la posición de la cámara en el momento del disparo o la actitud (inclinación) del avión. Es el defecto menos conocido y por tanto el más peligroso de no tener en cuenta.
- 2.- El desplazamiento respecto de su posición real de los objetos que están situados en altura respecto del terreno. Así ocurre siempre con la parte alta de los edificios que está desplazada respecto de su situación real a menos que se hubiera elegido la imagen tomada en la vertical del edificio. Estos defectos se producen porque el método más extendido de corrección de las ortofotos se basa en la corrección de imágenes aéreas a nivel del terreno, menospreciando la rectificación de todos los elementos artificiales o naturales que existen sobre el mismo. Para que los efectos de perspectiva y las ocultaciones y desplazamientos que se producen cuando no se han tenido en cuenta las alturas de los objetos sobre el terreno, especialmente si la zona a cartografiar es urbana y los edificios son los objetos más importantes, habría que recurrir a lo que se conoce como orto verdadera o «True ortho».
- 3.- Otra limitación es debida a la necesidad de unir muchas fotografías aéreas haciendo un mosaico continuo, sin ajustar el resultado de unir las todas con un software informático específico.
- 4.- Las sombras pueden suponer un problema porque pueden enmascarar partes de la imagen y llevar a interpretaciones equivocadas.
- 5.- No toda la información territorial puede visualizarse a través de una ortofoto. Piénsese, por ejemplo, en los sótanos de los edificios, o en las zonas subterráneas destinadas a aparcamiento, por debajo de dominio público, que no se visualizan en una ortofoto, pero que son susceptibles de ser representadas cartográficamente.

El resultado obtenido es una imagen continua, en la que no se ven los “cosidos” que se han hecho. Pero dichos “cosidos” existen y en la ortofoto pueden verse las líneas de ruptura y aparentar ser elementos realmente existentes en el terreno. La metodología actual pasa por definir vectorialmente el volumen y los objetos que aparecen abatidos en la fotografía aérea.

e.- Los desplazamientos

El desplazamiento cartográfico se produce cuando al superponer una cartografía elaborada previamente sobre una ortofoto, la información derivada del mapa no coincide con la que se deriva de la ortofoto, es decir, que no coinciden en el punto de la realidad aparente de la ortofoto las líneas de la cartografía, sino que estas aparecen más o menos desplazadas del mismo, teniendo en cuenta que ninguna de ellas representa la realidad física, sino que tratan de representarla.

La corrección de este problema es compleja. La utilización de las denominadas «true ortos» puede ser la solución al problema. La generación de ortofotos verdaderas tiene que considerar la proyección ortogonal con un MDS, la detección de áreas ocultas y el relleno de las mismas tomando las partes de imagen perdidas de las ortofotos colindantes.

Es “verdadera” debido a que los objetos humanos son verdaderamente proyectados (edificios) en la dirección paralela y perpendicular sobre el plano de la ortofoto.

La irrupción de la ortofoto verdadera en combinación con el sistema LÍDAR, puede suponer que esta técnica entre de forma definitiva también en el ámbito urbano. La información que suministra una ortofoto verdadera, es infinitamente más rica que la de la cartografía convencional y no deja zonas ocultas además de conservar los edificios una proyección perfectamente ortogonal.

II.- LOS SUPUESTOS DE HECHO DE LAS RESOLUCIONES

Vistos estos conceptos técnicos previos, vamos a analizar la doctrina de la Dirección General respecto a los desplazamientos cartográficos.

En la primera resolución de 24 de octubre, se presenta una escritura de partición y adjudicación de herencia en la que se adjudica una finca de 28.458 m², manifestando que su superficie real, tras una expropiación es de 17.484 m², presentando para acreditarla una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela con una superficie de 16.784 m².

En la segunda resolución de 7 de noviembre, se pretende inscribir una escritura de declaración de obra nueva, complementada por otra escritura pública de rectificación motivada por una calificación negativa anterior.

III.- LAS NOTAS DE CALIFICACIÓN

En la primera resolución, en lo que a la cuestión que tratamos, el registrador suspende la inscripción porque es necesario aportar las coordenadas georreferenciadas de los vértices, tanto de la porción pendiente de segregarse, como del resto de la finca, máxime cuando en el Catastro existe un desplazamiento patológico de abscisas y ordenadas.

En la segunda resolución, se suspende la inscripción por no acreditarse las coordenadas referenciadas geográficas alternativas tanto del suelo como de la obra nueva declarada, así como también de la finca en la que se halla dicha obra nueva, en los términos establecidos en los Fundamentos de Derecho, dado el desplazamiento en relación con el Catastro, deberá detallarse el mismo por abscisas y por ordenadas.

IV.- LOS ESCRITOS DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO

Respecto de la primera, el recurrente alega que se acreditan las mismas mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siendo el Catastro el organismo público competente para acreditar esas coordenadas y tratarse de un documento administrativo, que se presume exacto y válido, mientras no se revise de oficio o se rectifique por los Tribunales. Respecto de la no aportación de las coordenadas de la parte de finca expropiada, no se le puede imponer esa carga por una irregular actuación de la Administración, que no ha presentado la expropiación a inscripción, siendo un supuesto de inscripción obligatoria.

Respecto a la segunda de las resoluciones, el recurrente alega que en contra de tal exigencia de acreditación de las coordenadas, la RD-GRN de 8 de febrero de 2016, que analiza el artículo 202 de la LH, citado por el Sr. Registrador, el mismo dispone que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación ha de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica», manifestando ahora la DG que «para inscribir cualquier edificación nueva o antigua a partir de 1 noviembre 2015, la porción de suelo ocupada deberá estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, pero la mismo DG da ahora facilidades para cumplir la ley y dice: «La georreferenciación de la superficie ocupada deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la RS Conjunta de 26 de octubre 2015, y que es el que utiliza el Catastro (Proyección UTM sistema ETRS89 para la península y RegCan95 para Canarias): no necesita ser aportada necesariamente en formato GML (aunque en la escritura complementaria se ha llevado a cabo también por este sistema); igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas. En estos casos dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación.

En los mismos términos la RS 23 mayo 2016. E incluso llega a más, en las últimas Resoluciones publicadas, en las que basta para la calificación registral, y respecto de obras nuevas y antiguas, aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica, de la que resulte la antigüedad de la edificación y las georreferencias que suministra el Catastro, para proceder a su inscripción, siempre que la construcción, tomada del propio Registro, quepa dentro de la parcela catastral georreferenciada.

Por tanto al señalarse en el certificado técnico aportado, tanto las georreferencias de la parcela o solar como del edificio y de cada una de las plantas, en especial el local (con aportación de las georreferencias catastrales de cada planta del edificio) y visto que el edificio construido cabe dentro de la parcela, parte de la cual ocupa, no es precisa la georreferenciación alternativa ni tampoco fijar el desplazamiento del Catastro por abscisas y ordenadas como exige el Sr. Registrador.

En definitiva y, a juicio de este notario, no tiene sentido la exigencia del Sr. Registrador de detallar el desplazamiento del Catastro a través de abscisas y ordenadas, cuando en la escritura complementaria aportada se han cumplido las formalidades exigidas por la DG, de acuerdo con las RS indicadas y por tanto, en este punto, considero que la escritura es perfectamente inscribible.

V.- LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

Respecto al desplazamiento patológico, en la primera resolución declara: «El tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral se contemplan en el apartado 5 del punto séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 que dispone que «cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe».

En consecuencia, para la apreciación por el registrador de tal desplazamiento de la cartografía (más aún si como indica el registrador en su nota el desplazamiento es «patológico») se precisa que un técnico así lo dictamine con ocasión de la elaboración de una representación gráfica alternativa que se aporta al registro para su inscripción. En el presente expediente, no consta ninguna representación alternativa que derive de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, sino que el registrador se limita en su calificación a poner de manifiesto la existencia de un desplazamiento generalizado, sin que éste resulte justificado técnica ni gráficamente en tal nota de calificación.

Esta circunstancia no queda desvirtuada por las extensas consideraciones al respecto que se contienen en el informe, ni por la superposición de la cartografía catastral a la ortofotografía aérea que se acompaña al mismo. De dicha superposición, así como de la que puede consultarse en la Sede Electrónica del Catastro, no resulta ningún desplazamiento generalizado en el municipio de Alicante, tomando en consideración las ortofotografías más recientes suministradas por el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea disponibles en dicha Sede. En todo caso debe recordarse que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad. No corresponde al registrador, en el ejercicio de su función calificador, revisar de oficio dicha cartografía catastral.

Como ya señaló la Resolución de 22 de abril de 2016, la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015) y las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Ninguna de estas circunstancias resulta de la calificación ni de la documentación incorporada al expediente». Por tanto, la conclusión a la que llega la Dirección General es que puede inscribirse la georreferenciación catastral sobre finca que adolece de desplazamiento cartográfico y declararla coordinada con el catastro.

En la segunda de las resoluciones reitera su doctrina respecto a los desplazamientos, para el supuesto de calificación de la obra nueva.

VI.- EL ANÁLISIS DE LA DOCTRINA

Por tanto, la doctrina de la DGRN se fundamenta en dos premisas:

- 1.- El tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral se contempla en el apartado 5 del punto séptimo de la Resolución Conjunta. En consecuencia, para la apreciación por el registrador de tal desplazamiento de la cartografía se precisa que un técnico así lo dictamine con ocasión de la elaboración de una representación gráfica alternativa que se aporta al registro para su inscripción.
- 2.- Según el art. 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, sin que corresponda al registrador, en el ejercicio de su función calificador, revisar de oficio dicha cartografía catastral.

Esta resolución debe ser matizada, pues en el supuesto de los desplazamientos, o mejor dicho, desde el punto de vista registral que no técnico, desajustes entre la cartografía y la ortofoto utilizadas por el registrador al calificar, hemos de partir de unas premisas previas y distinguir dos supuestos distintos.

a.- Premisas previas

1.- El desplazamiento de cartografía u ortofoto, no es un problema jurídico con la entidad suficiente como para poder suspender una inscripción, pues no supone una discordancia entre la realidad jurídica registral y la física y jurídica extrarregistral. Puede que no se de esa discordancia y sin embargo exista un desplazamiento. Ello puede darse porque las representaciones gráficas sobre ortofoto no son la realidad misma, sino una representación de la misma.

Existe la errónea creencia que la realidad física es la que otorga seguridad jurídica. Nada más lejos de la realidad. El levantamiento de un seto o valla que separa dos fincas rústicas, puede ser un signo aparente de separación; pero, desde el punto de vista jurídico, puede que ese seto o valla no esté amparado por un derecho de propiedad, porque al levantarlo se ha invadido la finca del vecino, pues son los propietarios los que alteran la configuración de sus fincas, pero solo aquellos que presentan sus títulos correspondientes en el Registro de la Propiedad son los que se someten a un control de legalidad, a través de la correspondiente calificación registral.

En el supuesto de los desplazamientos, la situación es la inversa; es decir, puede que no exista discordancia entre la realidad jurídica registral y la física extrarregistral, pero existe una inexactitud de tipo técnico, que no puede tener repercusión jurídica.

2.- El registrador carece de conocimientos técnicos y de competencia para tratar y resolver los desplazamientos.

- a) El registrador carece de conocimientos técnicos para poder resolver un desplazamiento técnico. Aunque la aplicación informática homologada dispondrá de una funcionalidad para tratar los desplazamientos, permitiendo documentar el grado de giro o desplazamiento, ello es a efectos meramente de calificación.

- b) La competencia para resolver o subsanar los desplazamientos corresponde al Catastro, conforme al art. 18.4 del TRLCI, cuando dispone: *«Cuando la operación de carácter general consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro el inicio del procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos en los municipios afectados y calendario de actuaciones. Tras dicho anuncio se abrirá un periodo de exposición pública en el Ayuntamiento donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de quince días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente. Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, se notificará a los interesados de conformidad con lo previsto en el artículo 29, no siendo necesario el anuncio previsto en el apartado 1 de dicho artículo».*

3.-La inscripción de la georreferenciación completa la descripción de la finca, presumiendo su delimitación geográfica, pero no implica deslinde que determine su delimitación jurídica.

La descripción de la finca, en sentido genérico, es la expresión de los datos y características de la misma, al objeto de identificarla, por lo que la descripción tiene por objeto la identificación o individualización de la misma.

La identificación de las fincas impone que en el Registro de la Propiedad figuren unos elementos descriptivos de estas, a los que se les suele denominar datos de hecho¹. La importancia de esa descripción, en sentido genérico, al servicio de la individualización, se destaca desde cuatro puntos de vista o interés: el interés del propietario, el de los colindantes, el de la Administración y el de los terceros en el tráfico jurídico inmobiliario, a quienes interesa que la inatacabilidad del derecho adquirido conforme al Registro se extienda a este en toda su integridad, incluido el objeto delimitado por su situación, superficie y linderos. Tras la Ley 13/2015, esa descripción, al servicio de la identificación, se completa con la posibilidad de inscribir la representación gráfica de la finca, preferentemente catastral y subsidiariamente alternativa, que tras la correspondiente calificación registral, se incorpora, con carácter necesario o potestativo, como circunstancia del asiento de inscripción. Y ello debe ser así porque una identificación clara y perfecta de las fincas es el complemento ideal para que el Registro publique, con todas las garantías de la legislación hipotecaria, la proyección geográfica de las fincas sobre el que se desarrollan los derechos reales. Las fincas lindan con fincas, ocupan un lugar geográfico determinado y tienen una forma geométrica característica; y con base en estos tres principios tenemos que apoyar el sistema de bases gráficas registrales², como herramienta que permita una descripción más precisa de la misma.

Esta premisa resulta esencial para determinar cuál es el objeto que se incorpora a la inscripción cuando se incorpora como circunstancia la georreferenciación de la finca. Dos posiciones se mantienen al respecto:

- 1.- Quienes entienden que la Ley 13/2015 utiliza erróneamente los conceptos de representación gráfica y lista de coordenadas³. La lista de coordenadas es una relación numérica y, por tanto, un texto de letras y números, siendo lo esencial y unívoco, perfectamente entendible y procesable con las herramientas adecuadas, mientras que la representación gráfica es una imagen, la traducción accesoria o auxiliar para que pueda ser apreciada y entendida por el ojo y cerebro humanos. La ley 13/2015 regula la inscripción registral de la lista de coordenadas de cada finca, que es lo esencial y no sólo su concreta representación gráfica en una imagen, que es lo accesorio, pues los vértices de las fincas ya no hay que referirlos a la cartografía catastral (que es una imagen) sino a una superficie de la tierra en un concreto sistema de referencia. Por ello, ya no tiene sentido hablar de que la representación gráfica de la finca se haga sobre la cartografía catastral, sino que de las coordenadas de los vértices de las fincas se expresen en el mismo sistema de referencia oficial que utiliza la cartografía catastral, para lo que se exige que las mismas consten en un fichero GML y en el sistema de proyección ETRS-89, para que esa información pueda ser procesada adecuadamente.

A nuestro modesto entender, la afirmación anterior no se adapta a lo que dispone la Ley Hipotecaria, tanto antes como después de la Ley 13/2015, por los siguientes argumentos:

1. Desde un punto de vista literal, la base de la representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral (art. 10.1 de la LH), por tanto, se refiere a un determinado mapa, uno de cuyos elementos es su proyección sobre un sistema de coordenadas geográficas. Pero, las referencias en la Ley Hipotecaria a que lo que se incorpora, es decir, lo que se inscribe es una representación gráfica. Así el párrafo primero del art. 9 b) dispone como circunstancia de la inscripción, en los actos jurídicos que cita *«la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».*

Por tanto, el objeto de la inscripción es una representación gráfica con sus coordenadas de georreferenciación de la finca, que se harán constar cuando estén debidamente acreditadas, y entendemos que solo están debidamente acreditadas cuando, además de aportarse en una determinada representación gráfica, catastral o alternativa, son ratificadas por el colindante en el correspondiente expediente de deslinde, pues en ese caso, no solo se presume la delimitación geográfica de la finca, sino también su delimitación jurídica. Por ello, la Ley Hipotecaria diferencia entre los expedientes que tienen por objeto la identificación geográfica de las fincas,

1 Morales Moreno, A. M.: Publicidad registral y datos de hecho, Centro de Estudios Registrales, Madrid. 2000, p. 19.

2 Barbier Gaminde, G.: «Ponencia de Inauguración del Curso 2008-2009 de la Academia Vasca de Derecho».

3 Delgado Ramos, J.: «Clarificación de Conceptos utilizados por la Ley 13/2015», Regispro.es, publicado el 28 de septiembre de 2016.

como son el art. 199, el 201, o el 203 y el que tiene por objeto la delimitación jurídica, en el que se consienten expresamente unas coordenadas, sobre las que se trazan la representación gráfica indiscutida de la finca, como el expediente de deslinde del art. 200.

Además, el párrafo 5º del artículo 9 b) comienza disponiendo: «La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca»; el art. 10.2 comienza diciendo: «En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada...». El inicio del párrafo segundo dispone: «El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca».

2. Desde un punto de vista geográfico, resulta redundante hablar de la inscripción de las coordenadas de georreferenciación de una finca, como algo distinto de su representación gráfica, pues las coordenadas son parte del todo, que es el archivo que la contiene, que no es inteligible para la percepción humana, sino que está escrita en un lenguaje que ha de ser entendido por las máquinas.

Las coordenadas no son más que el medio que ubica geográficamente la finca en el territorio, una vez se traducen para que sean comprensibles por el ojo y el cerebro humano, pues ese es precisamente su objetivo. Por tanto, el objeto de las coordenadas de georreferenciación es de dar su ubicación geográfica y con ella la de todos los puntos y detalles contenidos en ella, como la concreta geometría insertada en una cartografía mayor, para completar la descripción literaria de la finca presumiendo su delimitación geográfica, como algo distinto de su delimitación jurídica, que se basa en un juego de consentimientos prestados por los colindantes en el título adecuado. Las coordenadas son un instrumento para lograr un fin: completar la descripción literaria con la ubicación geográfica de la misma, y no un fin en sí mismas. Las coordenadas solo pueden elevarse a rango jurídico, como especie de mojones, cuando además de su aportación por el propietario, se consienten por los colindantes. Ello se confirma por el art. 9 de la LH, cuando dispone que «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». Es decir, se da publicidad registral de una representación gráfica de la finca, que expresará las coordenadas.

3. Desde un punto de vista registral, tras la Ley 13/2015, el Registro de la Propiedad Español no se transforma en un Registro de fincas, sino que sigue siendo un Registro de Derechos que se lleva por fincas. Lo importante no es que las coordenadas sean objeto de inscripción, sino que lo que hacen es completar la descripción de la finca, como objeto de derecho, para ubicarla en el territorio, superando el tradicional carácter abstracto de esa descripción literaria. Lo que ha de calificar al registrador, cuando se presenta un título en el registro no es que las coordenadas de una finca no coincidan con las otras, sino que la representación gráfica que se pretende inscribir no invada otra finca colindante con representación gráfica inscrita previamente, o el dominio público no inscrito, pero que consta en la aplicación registral homologada, con una concreta geometría trazada sobre unas coordenadas. Cuando se inscribe una representación geográfica no se está realizando ningún deslinde, pues esta facultad no corresponde ni al Catastro ni al técnico, sino al propietario de la finca con citación y consentimiento de los dueños de las fincas colindantes (art. 384 del CC y 200 de la LH).

- 2.- Con base en los argumentos anteriores, entendemos que lo que se incorpora a la inscripción como circunstancia de la misma es una representación gráfica como archivo electrónico que contiene la geometría de la finca mediante unas coordenadas que la ubican en el territorio y completan la descripción literaria, al acreditar su ubicación o delimitación geográfica, su superficie y sus linderos, como datos jurídicos que la individualizan. No podemos confundir el instrumento (las coordenadas) con el resultado (la geometría). Es el resultado lo que es objeto de inscripción. No ha de serlo el instrumento, pues no se tiene la certeza de que sea exacto. Ello se ve claramente en los supuestos en los que existen desplazamientos técnicos de cartografía. Si estos se corrigen, por los procedimientos legales previstos para ello, toda la cartografía se desplaza hacia el sitio correcto, pero la delimitación geográfica de la finca no se altera.

Pero, además, el legislador no ha querido imponer como requisito previo de acceso de una finca al registro, su deslinde, como ocurre por ejemplo en el sistema alemán y ello, porque supone un incremento de costes y una ralentización del tráfico jurídico inmobiliario, lo que haría perder puestos al sistema español en el informe del doing bussines del Banco Mundial; y porque, además, la transformación del Registro de la Propiedad español de un sistema de Registro de Derechos en un sistema de fincas, no era necesario, porque el Registro de la Propiedad ha cumplido la misión encomendada por el Estado con razonable éxito, hasta la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015, sin que los pleitos entre colindantes fueran la regla general, sino la excepción, aunque estadísticamente aumentan tras la reforma operada por la Ley 13/1996. Si la reforma no era necesaria⁴, no puede deducirse de la misma un cambio tan radical de pasar de un Registro de derechos que se lleva por fincas, a un Registro de fincas, porque la consecuencia inevitable de ello solo puede ser el previo deslinde de la finca para su ingreso en el tráfico jurídico. Por tanto, la ley 13/2015 debe entenderse como un intento, acertado, a nuestro entender, de mejorar el sistema descriptivo de las fincas en el Registro de la Propiedad, permitiendo inscribir la georreferenciación de la finca como mejor técnica de individualización del objeto de derecho, que es el que es objeto de inscripción, completando su descripción literaria con la delimitación geográfica, que permita su coordinación con la parcela catastral, pero sin que implique delimitación jurídica, que requiere de procedimientos y requisitos especiales, que nada tienen que ver con la realidad física y si con el acuerdo de voluntades, o la decisión judicial, en el plano jurídico.

⁴ Arruñada, b., mantiene esta opinión en su exposición «Economía de la interacción entre Catastros y Registros de la Propiedad» en el Workshop organizado por la UNECE/WPLA y el Colegio de Registradores de España, celebrado en Madrid, los días 24 y 25 de noviembre de 2016.

b) Delimitación de supuestos

Antes de adentrarnos en la problemática del tratamiento registral de los desplazamientos, debemos recordar que nos hallamos inmersos en un proceso de integración gráfica de la información territorial⁵ en el Registro de la Propiedad, que será largo y complejo, y en el que se ha de avanzar gradualmente y con prudencia como muy atinadamente nos vienen recordando las resoluciones de la DGRN.

Es importante tener clara esa premisa y su consecuencia, cuál es que la información territorial es una representación de la realidad, a la que se subordina, pero no es la realidad física en si misma. Esa información se integra por una serie de datos geográficos, relativos a esa concreta realidad. Pero, cuando esa información se refiere a la realidad inmobiliaria, como realidad compleja, a esos datos geográficos se añaden otros datos de tipo jurídico, que no pueden alterar los datos geográficos, desde un punto de vista físico o aparente, pero sí en el no aparente.

Por ejemplo, el propietario de una finca de mil metros cuadrados, puede decidir segregarla en dos de quinientos metros cuadrados, con la autorización administrativa correspondiente. No se modifica la realidad geográfica o aparente de la finca, pero sí su realidad jurídica, puesto que sobre esa porción de territorio ya no hay un solo derecho de dominio, sino dos distintos, aunque sean del mismo propietario. Desde otro punto de vista, si sobre esa misma parcela construye una pared, parte sobre su propiedad y parte sobre la de la finca colindante, la realidad física o aparente se modifica, pero no la jurídica, pues el levantamiento de esa pared en parte sobre finca ajena, supone una extralimitación de las facultades del derecho de propiedad del que es titular. De ahí que una de las características de esa información territorial sea la de su relatividad, pues no es posible a día de hoy una precisión absoluta, ni que la precisión alcanzada sea inamovible, pues el territorio se mueve unos centímetros cada año⁶, lo que implica que las coordenadas de georreferenciación no son invariables.

Por tanto, la cartografía, apoyada sobre un sistema de coordenadas y la ortofoto de apoyo para elaborar esa cartografía son información territorial cuya calidad y exactitud dependerán de la fuente de que proceda, ya que pueden estar afectadas de desplazamiento, término que se utiliza para identificar los desajustes que se producen entre unas y otras, al superponerlas. La ortofotografía no es la realidad sino una representación de la realidad.

Por eso, cuando utilizamos la ortofotografía para verificar la información gráfica, no hay que olvidar que estamos comparando dos representaciones gráficas entre sí, la cartográfica y la ortofotográfica, como informaciones territoriales, no una representación gráfica con la realidad. Si el Catastro permite que las correcciones de su cartografía se puedan hacer sobre la base de la ortofotografía del PNOA no quiere decir que ésta última constituya la realidad sino que la ortofotografía del PNOA, por su exactitud y nivel de detalle, proporciona la fiabilidad necesaria para ser utilizada como base de contraste para llevar a cabo las correcciones necesarias para el ajuste de la cartografía catastral⁷.

¿Pero, que es lo que se desplaza la cartografía o la ortofoto? La respuesta a esta pregunta depende del sector al que se le formule.

Desde el punto de vista catastral, lo que se desplaza es la ortofotografía, siendo la cartografía invariable, al ser resultado de una proyección ortogonal elaborada sobre un plano de referencia de tipo horizontal, sin tener en cuenta los desniveles derivados del relieve, que existen en la realidad física.

Desde un punto de vista técnico, se afirma que lo que está desplazado es la cartografía catastral, pues se ha confeccionado sobre una ortofoto de alta calidad, y no mediante levantamientos sobre el terreno, por lo que a medida que la calidad de las ortofotos mejora, las cartografías van desplazándose.

En cualquier caso, no es una cuestión que competa resolver al registrador, que carece de los conocimientos técnicos adecuados para ello y porque la técnica registral opera finca por finca, mientras que el problema de los desplazamientos técnicos afecta a sectores determinados de territorio y por tanto a un número concreto de fincas.

La georreferenciación un inmueble contiene dos tipos de información.

- La relativa a su forma y posición del inmueble en un sector determinado del territorio y lo hace de un modo absoluto, mediante la utilización de unas coordenadas que determinan su geometría y posición.
- La relativa a la relación de ese inmueble con los inmuebles que le rodean, lo que se suele denominar las relaciones topológicas del inmueble. Esas relaciones pueden ser de colindancia, no colindancia, intersección y contenido.

Para gestionar, de forma eficiente, la información territorial no podemos prescindir de ninguna de estas dos informaciones, la absoluta de georreferenciación y la relativa derivada de las relaciones topológicas. Cuando se produce una disociación entre ambos tipos de datos es cuando nos encontramos ante lo que podríamos denominar *desplazamientos de la cartografía*⁸. Pero, aquí hemos de diferenciar dos supuestos⁹:

1.- El desplazamiento patológico

Cuando existe diferencia entre ambos tipos de información (georreferenciación y relaciones topológicas) y entre ambos y la realidad nos encontraremos seguramente ante una discrepancia entre la cartografía y la realidad y, en consecuencia, habrá de acudir a los procedimientos legalmente previstos para remediar esta situación. Esta patología puede afectar a una sola finca o a varias dentro de un sector determinado,

5 Jiménez Clar, A.: «Los desplazamientos de la cartografía», en Regispro.es, publicado el 15 de noviembre de 2016.

6 POutanem M.: «Hacia los sistemas de catastro basados en coordenadas», exposición realizada en el Workshop organizado por la UNECE/WPLA y el Colegio de Registradores de España, en Madrid, los días 24 y 25 de noviembre de 2016.

7 Jiménez Clar, A.: «Los desplazamientos de la cartografía», en Regispro.es, publicado el 15 de noviembre de 2016.

8 Jiménez Clar, A.: «Los desplazamientos de la cartografía», en Regispro.es, publicado el 15 de noviembre de 2016.

9 Jiménez Clar, A.: «Los desplazamientos de la cartografía», en Regispro.es, publicado el 15 de noviembre de 2016.

pero no responden puramente a un desajuste derivado de la superposición de la cartografía sobre la ortofoto de referencia, sino de un mal levantamiento cartográfico, aunque pueden combinarse ambos supuestos, es decir, cabe un supuesto de desplazamiento patológico, combinado con un desplazamiento de tipo técnico.

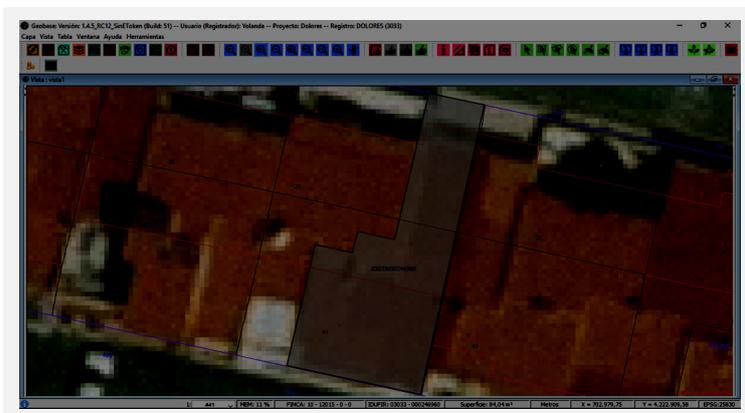


Fig. 1ª: Se observa una discrepancia entre la cartografía catastral (que ha cartografiado parcelas cuadrangulares) y las relaciones topológicas de las parcelas con sus colindantes, dando lugar a supuestos de intersección, y con la realidad física, siendo la forma y ubicación correcta la sombreada en gris, que se ha aportado al Registro como representación alternativa.

En este caso, el desplazamiento patológico impide la inscripción de la representación gráfica catastral, porque no coincide con la realidad. La técnica operativa para subsanarlo requiere la utilización de una representación gráfica alternativa, pues existe una inexactitud catastral, que permite el uso de la misma, conforme al art. 10.3 de la LH. No hay un desplazamiento, en sentido técnico, sino que deriva de un mal levantamiento catastral, que determina una geometría incorrecta de la finca, que puede producir una invasión de representación gráfica colindante.

Ello requiere un expediente de tipo jurídico, con citación a colindantes registrales y catastrales, bien sea el del art. 199.2 o el del 201 de la LH. En este caso, solo las fincas colindantes resultan afectadas por la inscripción y cuando se comunica al Catastro, y este responde practicando la alteración, se rectifica con ello el catastro de las fincas afectadas y aquella respecto de la cual se practica la inscripción queda coordinada; las colindantes catastrales resultan modificadas en el sentido derivado de la alternativa y que se ha notificado a sus titulares, por lo que si no gozan de representación gráfica inscrita podrán volverse a coordinar cuando se vuelva a practicar otro asiento respecto de la misma, en la que se aportará la certificación catastra descriptiva y gráfica resultante de la alteración.

Si el Catastro no coordina, respecto de las colindantes deberá aportarse representación gráfica alternativa, que respete la delimitación de la representación gráfica alternativa inscrita previamente, que se comunicará al Catastro, que podrá coordinarla.

Si alguna de las fincas colindantes goza de representación gráfica inscrita que resulta invadida, se denegará la inscripción de la georreferenciación, pues el expediente adecuado para lograrla no es el del art. 199 o 201.1 de la LH, sino el expediente de deslinde del art. 200, que requiere consentimiento expreso del propietario y el titular de la finca colindante en escritura pública, sin que sea suficiente la notificación, pues hay un problema de delimitación jurídica, es decir de conflicto entre colindantes, que solo ellos o el Juez, en su defecto, puede resolver.

2.- El desplazamiento técnico

Que se produce cuando ambos tipos de información (georreferenciación y relaciones topológicas) no coinciden entre sí pero cada una de ellas coincide por su parte con la realidad, estamos ante un desplazamiento o giro de la cartografía y la solución ha de ser distinta de la prevista para el supuesto anterior (discrepancia).

Es decir, el desajuste de líneas entre cartografías que producen un efecto visual contradictorio o incoherente.



Fig. 2ª: Se observa como la georreferenciación y las relaciones topológicas están desajustadas, pero ambas coinciden por su parte con la realidad física, afectando a un polígono concreto y a una pluralidad de fincas.

En este caso, no existe diferencia entre la georreferenciación de la finca y la realidad ni tampoco de las relaciones topológicas con la realidad, sin embargo la relación entre georreferenciación y relaciones topológicas sufre un desajuste, que provoca un desplazamiento técnico.

Para resolverlo falta una variable que ha de aportar un técnico: el grado de giro o desplazamiento de la parcela. Y a ello se refiere la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuando declara que el tratamiento de los desplazamientos se regula en el punto 5º del apartado 7º de la Resolución Conjunta de la DGRN de 26 de octubre de 2016, cuando dispone: «*Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe*».

Pero, no es obligatorio que se documente el grado de giro o desplazamiento de la parcela, como se deduce de lo dispuesto en el punto 5º del apartado 7º, que se refiere al supuesto en que se presente a inscripción una representación gráfica alternativa que refleje un desplazamiento de la cartografía catastral, en cuyo caso, se obliga al técnico a documentar ese grado de giro o desplazamiento, para que Catastro pueda proceder a su subsanación, mediante el procedimiento del art. 18.4 del TRLCI. En ese caso, si se inscribe la representación gráfica alternativa, se obliga a todos los colindantes a utilizar representaciones gráficas alternativas para poder inscribir su georreferenciación, corrigiendo paulatinamente sus desplazamientos.

Por tanto, se impide la inscripción de la representación gráfica catastral afectada por un desplazamiento, puesto que las coordenadas de georreferenciación de la misma son inexactas, lo que no puede ocurrir porque las mismas son objeto de inscripción registral.

Si utilizamos las coordenadas reales (según resultan de la medición del técnico), sin duda obtendremos la situación geográfica correcta pero desvirtuaremos sus relaciones topológicas reales, con sus colindantes cuando la realidad nos muestra que esto no es así.

Sin embargo el manejo adecuado del flujo de las informaciones absoluta (georreferenciación) y relativa (relaciones topológicas) no puede obedecer a esta corrección paulatina de los desplazamientos.

Para decidir si procede la inscripción de la georreferenciación con el desplazamiento, es esencial la labor de calificación del registrador. En tales casos, puede inscribirse la georreferenciación de la línea catastral, que adolece de desplazamiento, el registrador de oficio, ha de poder corregir los solapes y cubrir los huecos en las fincas colindantes, generados por el desplazamiento, para que el resultado que se obtenga sea coherente, siempre que la calificación observe tres criterios:

- 1.- Que el desplazamiento obedezca a razones puramente técnicas, sin que la rectificación de las georreferenciaciones inscritas o identificadas con valor auxiliar impliquen modificación de la configuración jurídica, sino que obedecen a un defecto técnico.
- 2.- Que el desplazamiento se dé dentro de un margen máximo de tolerancia, que debería fijarse reglamentariamente
- 3.- Que el desplazamiento no afecta a la identidad de la finca, a juicio del registrador.

Parece conveniente, si como defendemos, lo que se inscribe es la representación gráfica, como complemento de la descripción de la finca para identificar el objeto de derecho, poder inscribir la georreferenciación catastral desplazada, haciendo constar que existe un desplazamiento técnico, que podrá variar en su día las coordenadas de la representación gráfica inscrita. Incluso, cuando la aplicación informática homologada permita calcular ese grado de giro o desplazamiento, puede hacerse constar en la inscripción. Las coordenadas tienen un valor instrumental para ubicar objeto espacial, pero no son datos absolutos, que permitan que la inscripción de la georreferenciación de un inmueble haya de basarse únicamente en las coordenadas. Es decir, en el Registro de la Propiedad no se inscriben las coordenadas de un inmueble sino un inmueble se inscribe mediante sus coordenadas¹⁰.

Pero, cuando no se cumplan esos requisitos de calificación registral, por ejemplo porque el grado de giro o desplazamiento es superior al margen que se determine reglamentariamente, lo que procede es denegar la inscripción de la representación catastral, porque el registrador dudará de la identidad de la finca.

Pero, cuando se presenta a inscripción una representación gráfica alternativa, parece que lo conveniente, para no alterar esas relaciones topológicas, será mantener las coordenadas de la cartografía catastral, documentando el técnico, en su informe la magnitud del desplazamiento, que deberá constar en el Registro de la Propiedad, hasta que Catastro practique la subsanación del desplazamiento de toda la cartografía desplazada, que comunicará al Registro con la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica. Y ello debe ser así, porque:

- 1.- En primer lugar, porque la ley no considera el supuesto de un desplazamiento técnico como uno de los casos en los que se puede utilizar la representación gráfica alternativa, pues no estamos ante un caso de inexactitud catastral. La cartografía catastral (georreferenciación absoluta) es correcta con la realidad, pero difiere respecto a las relaciones topológicas.
- 2.- En segundo lugar, porque si como consecuencia de un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica, de los previstos en el art. 9 b) primer párrafo, se aporta una georreferenciación alternativa, esta ha de cumplir con los requisitos materiales y técnicos que determina el art. 9 de la LH y la Resolución Conjunta de 26 de octubre, y lo que está obligado el técnico a documentar es el grado de giro o desplazamiento, para que el Catastro pueda efectuar, en su día, la corrección a través del procedimiento del art. 18.4 del TRLCI, que deberá comunicar al Registro de la Propiedad, para que pueda documentar la calificación, cuando se vuelva a presentar un título relativo a una finca cuya georreferenciación inscrita ha sido corregida.

10 Jiménez Clar, A.: «Los desplazamientos de la cartografía», en Regispro.es, publicado el 15 de noviembre de 2016.

Cuando el propietario vuelva a presentar un título relativo a la finca e incorpore esa nueva certificación catastral, el registrador solo tendrá que calificar que coincide con la que, en su día, comunicó el Catastro. Y si hay alteraciones posteriores en la certificación catastral deberán acreditarse.

De igual modo, en la inscripción de obra nueva sobre finca con georreferenciación desplazada, El registrador calificará que las coordenadas de la porción de superficie de la parcela ocupada por la edificación están dentro de las de la finca. Si tiene dudas, puede iniciar la tramitación de expediente para inscribir la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva, obteniendo de oficio de la Sede del Catastro la geometría del edificio cuando los interesados declaran una edificación coincidente con la que consta dada de alta en Catastro (RDGRN 5-7-2016). Pero, si hay desplazamiento de cartografía, el Registrador sí que ha de revisar de oficio la cartografía catastral, pues no le sirve para calificar esa cuestión. Deberá requerir que se aporte representación gráfica alternativa. Si el Registrador se convence que la planta del edificio está dentro de la georreferenciación alternativa de la finca, que ha de aportarse, puede inscribir la obra nueva, sin inscribir la georreferenciación de la finca, pues esta es voluntaria.

CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: CONSTATAción DE EXCESO DE CABIDA Y OBRA NUEVA AFECTADA POR LA INFORMACIÓN ASOCIADA A LA BASE GRÁFICA

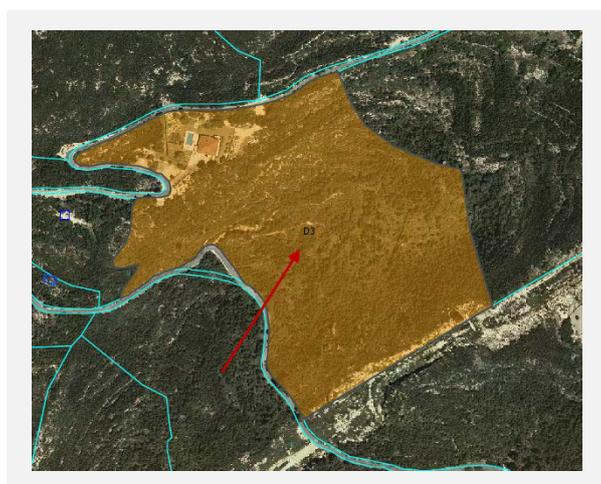
por Víctor J. Prado Gascó, Registrador de Torredembarra.

I.- SUPUESTO DE HECHO

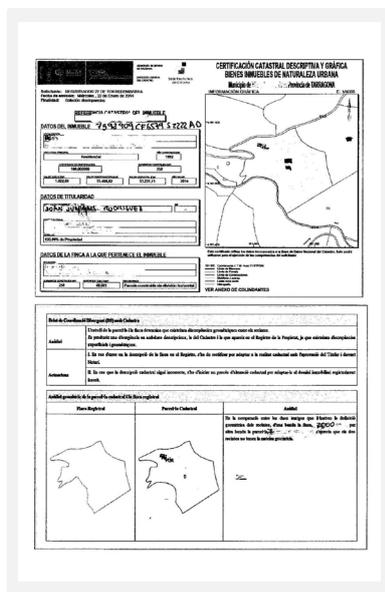
En escritura pública otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pero presentada con posterioridad al 2 de noviembre de 2015, se solicita una ampliación de obra antigua de 100 metros cuadrados (incluyendo una piscina), de una masía, sin aportar coordenadas de la nueva edificación y solicitando tácitamente un exceso de cabida del solar rústico en que se ubica, superior al 10 % de la superficie de la finca inscrita, al reseñarse en la descripción de la finca la superficie gráfica resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada.

En el Registro de Torredembarra (Tarragona) consta:

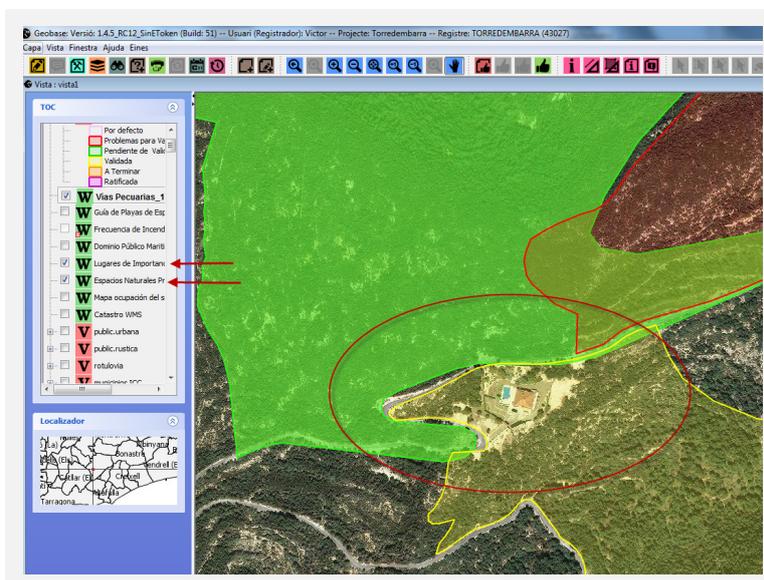
- La masía con una superficie construida de 90 metros cuadrados, que más los 100 metros cuadrados que pretenden ampliar, harían 190 metros cuadrados, que no coincide con la superficie construida ni con las coordenadas de edificación de Catastro (recordemos que la primera tanda de coordenadas son de la parcela y la segunda de la hoja en que se ubica dicha parcela y como otro adjunto al certificado aparecen, generalmente ya, las coordenadas de la edificación).
- La superficie literaria del solar de la finca rústica presenta una diferencia superficial superior al 10 % respecto de la gráfica de la parcela catastral. Se examina el historial registral de esta finca y de sus colindantes para ver que no haya dudas de identidad y determinar los posibles afectados.
- Según la herramienta auxiliar, la **base gráfica registral** de la finca está identificada en estado **provisional por lindes**, en particular la irregularidad del linde oeste sobre la ortofotografía y por no coincidir la **superficie**, con una diferencia superior 10%, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015.



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



- Según la **información ambiental** asociada a dicha base gráfica registral, existen indicios de que la finca **intersecta parcialmente** por el linde norte en que aparece la edificación, con **red natura o zona protegida**, que de confirmarse haría imprescriptible la posible infracción urbanística.



II.- LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA APLICABLES

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

INFLUENCIA LEGISLATIVA DE LAS BASES GRÁFICAS EN EL REGISTRO		
INSPIRE Y LISIGE	Directiva 2007/2/CE y Ley 14/2010 de 5 Julio	Geoportal único ambiental
CATASTRO	TRCI 5 marzo 2004 y RLHC 24 junio 2015	Admisión bases gráficas alternativas Coordinación y extensión de la legitimación a la descripción registral
URBANISMO	TRLS 20 junio 2008 modificado 1 julio 2011 y 26 junio 2013 y sustituido TRLS 30 Octubre 2015	Facilitar la obligatoria Ap infracción urbanística Inscripción obras nuevas antiguas: Evitar invasión servidumbre protección y detección de las infracciones imprescriptibles Identificación de situación urbanística Comunicaciones a las CCAA
COSTAS	LC 28 Julio 1988 modificado 29 mayo 2013 y RC 10 octubre 2014	Obligatoria inscripción dominio público marítimo terrestre que no es georreferenciado por catastro Necesario en materia deslinde
SIGPAC	RD 19 diciembre 2014	Predio rústico integral georreferenciado e interoperable permite: Ayudar a la configuración Base Gráfica Delimitación superficial Cambios uso o destino Unidades mínimas cultivo Indicación en la finca si se han percibido ayudas de la PAC
CONTAMINACIÓN	Ley 28 Julio 2011 residuos y suelos contaminados	Identificación gráfica del suelo contaminado o área de influencia de las fincas registrales
BANCOS CONSERVACIÓN	Ley 9 diciembre 2013 de impacto ambiental	Derechos reales de contenido ambiental
PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD	Ley 42/2007 modificada 33/2015	Información medioambiental con efectos informativos
MONTES	Ley 21 Noviembre 2003 modificada 21 Julio 2015	Georreferenciación Montes
FERROCARRIL Y CARRETERAS	Ley 37/2015 y 38/2015 de 29 Septiembre	Georreferenciación e información asociada
DEFENSA NACIONAL	Ley 12 marzo 1975 y RD 10 febrero 1978	Identificación de las fincas registrales cuya transmisión exige autorización administrativa

En base a esta influencia notoria legislativa en el procedimiento registral, nace el concepto de Calificación Gráfica Registral, cuyo ámbito se extiende a tres estadios:

- El primer estadio sería el de identificación o localización geográfica de la finca registral o elaboración de la Base Gráfica Registral.
- El segundo, el análisis del estado de coordinación gráfica a los efectos descriptivos, partiendo de una georreferencia aportada por el interesado, principalmente catastral o alternativa y verificada por el Registrador.

- Finalmente el tercero, la comprobación, a través de la información asociada, de que geográficamente no hay impedimento para la validez del negocio jurídico realizado, de acuerdo con la legislación examinada anteriormente.



Examinados en el presente caso, los **arts. 28,4 TRLS 30 de Octubre de 2015, la RCDGRN 26 de Julio de 2007 que interpretaba el art.19 (ulterior 20 y actual 28 TRLS) y arts. 45 y concordantes del RD 1093/1997 de 4 de Julio de Acceso al Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística**, en particular **art. 46** en su párrafo tercero, **art. 49** que señala la certificación del técnico y **art. 50** que señala quienes son técnicos competentes, en particular el párrafo 3º y finalmente el **art. 52** para obras antiguas y **art. 55** que establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad el cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento para la inscripción de las declaraciones de Obra Nueva, de tal forma que los documentos que no reúnan los requisitos exigidos no serán inscribibles; junto al **art. 187 del TRLU de Cataluña**, según la redacción dada por la Ley 3/2012 de 22 de febrero, modificada en Agosto de 2015, junto al deber de colaboración del Registro de la Propiedad en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística del **art. 204**.

Examinado a los efectos de la correspondencia fiscal dudosa, el **RD 1/2004 de 5 marzo TRCI arts. 45 y concordantes**: “A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

- Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.
- Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.

Consultada la doctrina **DGRN en R 4 de Abril de 2013¹** que reconoce el papel del archivo de bases gráficas registrales (incluyendo las denominadas provisionales) para fundamentar las dudas objetivas y razonadas de una calificación registral, junto a la **doctrina tradicional de la DGRN con relación a las dudas en la identidad de la finca**.

Consultada también las **RDGRN 17 de Noviembre de 2015²** en materia de constatación de excesos de cabida tras la nueva ley y la de **8 de Febrero de 2016³** y otras posteriores como las **RDGRN 30 de mayo de 2016, 19 de febrero y 19 de abril de 2016⁴**, que parecen modular, en pronunciamiento obiter dicta, el literal del art. 202 LH en cuanto a la georreferenciación de las obras nuevas y la interpretación praeter legem realizada en la mentada Resolución circular, destacando los fundamentos de derecho IV y V.

III.- CONCLUSIONES

Para enumerar nuestras conclusiones, hemos de identificar las dos cuestiones jurídicas a resolver:

III.1.- La primera cuestión es la relativa al exceso de cabida gráfico superior al 10 % de la cabida inscrita.

Respecto de ella, hemos de analizar la rogación gráfica en el documento.

- Si nos encontramos ante una operación específica no parece haya problemas de interpretación sobre la voluntad decidida de las partes a conseguir la inscripción gráfica de su finca sobre la base de la representación catastral o alternativa aportada junto a la instancia con firma ratificada ante el Registrador o notarialmente legitimada.

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

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

3 RDGRN 8 de Febrero de 2016 (BOE 10 de Marzo de 2016).

4 RDGRN 30 de mayo de 2016 (BOE 23 de junio de 2016) para el supuesto de obras nuevas en suelo protegido, RDGRN 19 de febrero 2016 (BOE 2 de junio de 2016) señala que no es necesaria la georreferenciación en obras nuevas en construcción y RDGRN 19 de abril de 2016 (BOE 10 de marzo de 2016) necesidad de resolución administrativa de afección para la inscripción de la declaración de obra nueva en solar en servidumbre de carreteras.

- b. Si nos encontramos ante una operación complementaria del título inscribible, habrá que distinguir según se aporte representación alternativa o certificación catastral descriptiva y gráfica.
- b.1.- Si se aporta representación alternativa, tampoco parece haya problemas de interpretación sobre la voluntad decidida de las partes a conseguir la inscripción gráfica de la finca, salvo manifestación en contrario.
- b.2.- Sin embargo, si como en el presente caso, se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica, dada la obligatoriedad administrativa de aportarla, convendría dilucidar tres posibilidades de rogación: expresa, tácita y presunta.
- a) Solicitud expresa: Que se aporte certificación catastral descriptiva y gráfica y exista manifestación a favor del propietario o titular de un derecho real sobre su inscripción gráfica por coincidencia con la realidad.
- b) Solicitud tácita, como sería el caso que nos ocupa: Que se aporte certificación catastral descriptiva y gráfica y se describa la finca, literariamente o por remisión a ella, con la superficie y lindes que resulten de ella, conforme a la regla segunda de la *Resolución circular* y a la doctrina de la DGRN.⁵
- c) Solicitud presunta: Que se aporte certificación catastral descriptiva y gráfica, no haya problema de lindes y esté la superficie dentro del margen de tolerancia del 10 % aunque no haya manifestación ni a favor ni en contra de practicar la inscripción gráfica, conforme a la *RDGRN 8 de junio de 2016*⁶

A continuación se ha de analizar si existen o no dudas en la identidad de la finca, motivadas razonada y objetivamente, **arts. 9 y 199 LH y concordantes del RtoH y RDGRN 4 de Abril de 2013**, tras examinar su historial registral y el de las fincas colindantes. Si existen dudas se denegará con informe motivado la constatación del exceso de cabida y si no existen se pasará a examinar la descripción actual registral y catastral de las fincas colindantes.

Finalmente, dejando a un lado la posibilidad admitida por algunos autores de inscripción meramente literaria del exceso sin representación gráfica, sólo se podría realizar, a nuestro juicio, previa representación gráfica alternativa que elimine los problemas de solapamiento con el camino público del linde oeste, realizada con los requisitos técnicos oportunos en formato GML, con intervención de colindantes afectados en la forma requerida por el registrador, requiriendo en su caso: su consentimiento a la operación de inscripción gráfica y modificación superficial, la notificación sin oposición en el plazo legal, en ambos casos junto a los edictos en el BOE o ninguna de las anteriores si no hay afectados, conforme a los **arts. 9 y 199 LH, RCDGRN 3 de Noviembre de 2015 y a la RDGRN 17 de Noviembre de 2015**.

Entendiendo que para esta tarea, podría el Registrador aportar la base gráfica registral como representación alternativa, en formato legal, a ratificar por los interesados como base gráfica de su finca.

III.2.- La segunda cuestión es la relativa a la declaración de una obra nueva antigua cuando de la información asociada a la base gráfica existen indicios de invasión de suelo protegido o espacio natural red natura 2000.

Siendo el procedimiento legal de incorporación al Registro y los efectos de la información asociada, otro de los grandes olvidados y muy regularmente tratados por la **Ley 13/2015**, con incidencia en otra normativa especial como hemos visto, la herramienta auxiliar se limita a publicar lo que una Administración señala sobre la misma porción del territorio. Por lo que, si con la herramienta auxiliar se muestra un solapamiento sobre nuestras fincas y existe norma especial que exija la extensión de la calificación a la comprobación de la validez de negocio jurídico vinculada a la no invasión de zona protegida que haría imprescriptible la infracción urbanística (ej. **Art. 28,4 TRLS**), creo que deberían despejarse la dudas mediante certificado del organismo competente para la inscripción del negocio jurídico, constituyendo el tercer estadio de la Calificación Gráfica Registral.

La información urbanística y ambiental asociada no está georreferenciada en coordenadas UTM precisas. Algunos ejemplos: ni el deslinde de dominio público marítimo y servidumbres de protección, ni el de carreteras, ni las zonas de defensa nacional, ni el planeamiento urbanístico, ni red natura, ni las vías pecuarias están georreferenciados con la precisión de coordenadas UTM en la actualidad, se trata de una mera aproximación sin exactitud técnica.

Por lo que partiendo de este dato objetivo, hemos de determinar la clasificación de la información asociada por los efectos que puede provocar la nota marginal de información territorial que está íntimamente ligado a la distinción entre efectos informativos o de modificación jurídica, para poder señalar si puede o no tenerse en cuenta la información asociada como dato registral en las obras nuevas antiguas.

A.- Efectos informativos

Las notas marginales con efectos informativos son aquellas que cumplen una simple función de publicidad noticia, limitándose a dejar constancia de situaciones que, por disposición de la ley (recordemos que tienen la publicación oficial en el BOE), son plenamente eficaces sin necesidad de constancia registral. Es importante que acudamos al Proyecto de RLHC, que contenía este tipo de efectos para las notas marginales de información asociada en forma similar al resto de legislación especial (Ley Costas o Ley Montes) y a las indicadas en el capítulo X del RD 1093/1997 de 4 de Julio de Acceso al Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

⁵ RDGRN 19 de Enero de 1988 (BOE 2 de Febrero de 1988) señaló que la regla general es la petición tácita.

⁶ RDGRN 8 de junio de 2016 (BOE 28 de junio de 2016) señaló que conforme al art. 170 RN, aunque sería conveniente indicar la descripción literaria en la escritura, la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica es suficiente.

También es digno de reseñar que como este tipo de información territorial no tiene la fiabilidad y precisión de una georreferenciación, la posible intersección o solapamiento de la información territorial con una Base Gráfica Registral identificada o inscrita sólo servirá de mero indicio para requerir al interesado información adicional administrativa, urbanística o ambiental que despeje las dudas.

B.- Efectos de modificación jurídica

Las notas marginales de modificación jurídica, que GARCÍA GARCÍA prefiere llamar “de complemento”, son todas aquellas que consignan hechos o circunstancias que alteran la situación que publica el asiento a que la nota se refiere.

Para que se produzca una modificación jurídica y se dispense cierta seguridad jurídica y efectos erga omnes se requiere en nuestro ordenamiento jurídico la inscripción en el folio registral, resultado de un procedimiento jurídico con garantías regido por el principio de rogación y por el de legalidad en sus dos aspectos: titulación auténtica y calificación registral, procedimiento que no se ha producido con la información asociada.

La Ley 13/2015 en su versión publicada ya en vigor, hace desaparecer la mención de publicidad noticia, apartándose tanto del proyecto como de la legislación especial pero sin embargo no regula ningún procedimiento para su incorporación registral al folio con garantías y efectos, dejando totalmente abierta la cuestión de su trascendencia jurídica en la calificación registral, que de existir sólo podría ser indiciaria.

En definitiva puede ser una información importante para la calificación, pero un solapamiento con la georreferenciación de la finca o de la edificación o su simple proximidad sólo p

Podrá ser indiciaria a día de hoy, no cabe extender los efectos hipotecarios sobre esta información puesto que no es una inscripción registral sino que el Registro da publicidad de lo que otras administraciones señalan sin exactitud georreferenciada.

Por todo lo anterior, entendemos que la ampliación de la obra nueva podría hacerse manteniendo la descripción del solar que resulta del Registro, siempre que se acrediten los extremos del **art. 28 TRLS y 52 RD 1093/1997**, en particular en el caso que nos ocupa, que es una obra nueva prescriptible mediante certificación del órgano competente de no invasión de zona protegida o red natura, junto con las coordenadas de la edificación en los términos del **art. 202 LH y RCDGRN de 3 de Noviembre de 2015 y RDGRN 8 de Febrero de 2016**, ya que como hemos visto la información asociada es una publicidad meramente indiciaria y no tiene la exactitud de las coordenadas UTM.

LA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO INMOBILIARIO TRAS LA LEY 13/2015 EN ESPAÑA

El inicio de una nueva forma de relación

por Jorge Blanco Urzáiz, Registrador de la Propiedad.

“Los días 24 y 25 de noviembre, organizado por el CORPME y las Naciones Unidas (UNECE-WPLA) se celebró un Workshop sobre “Estado y Mercado: Catastros y Registros de la Propiedad: Necesidad de una interacción inteligente para servir mejor a los ciudadanos y las Administraciones Públicas”. Por su interés reproducimos la intervención de nuestro compañero Jorge Blanco Urzáiz, que brillantemente explicó el sistema español instaurado por la Ley 13/2015”.

PREÁMBULO DE LA LEY 13/2015

El registro de la propiedad y el catastro inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: La realidad inmobiliaria.

La coordinación de la información existente entre ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y administraciones.

El inicio de las relaciones entre ambas instituciones ocurre a partir de la aparición de la ley 13/1996 de 30 diciembre, la cual supuso dos cambios fundamentales:

1. La asignación de la referencia catastral a las fincas registrales como elemento de identificación e intercambio.
2. Incorporar como requisito indispensable para la inmatriculación de las fincas la certificación catastral descriptiva y gráfica.

El registro de la propiedad y el catastro inmobiliario precisan de una conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información: *Para el registro* de la propiedad para que desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica, determine exactamente la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. *Para el catastro* para conocer las modificaciones o alteraciones que se produzcan sobre la realidad física de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico.

DESDE LA PERSPECTIVA DEL REGISTRO

La finca: Definida como el espacio limitado del territorio sobre la que recae un derecho de propiedad. Constituye uno de los tres elementos del derecho, esto es el objeto, que junto con el sujeto y el contenido, determinan la esencia del principio de especialidad necesario para una eficaz publicidad registral.

Su realidad física: Objetivo perseguido con la reforma concordancia entre la descripción el registro y la realidad física de la finca registral (art. 198 de la LH).

La configuración de la finca: Elementos descriptivos



Concordancia entre la descripción registral y la realidad física

- Evita la doble inmatriculación
- Da certeza jurídica al objeto del derecho

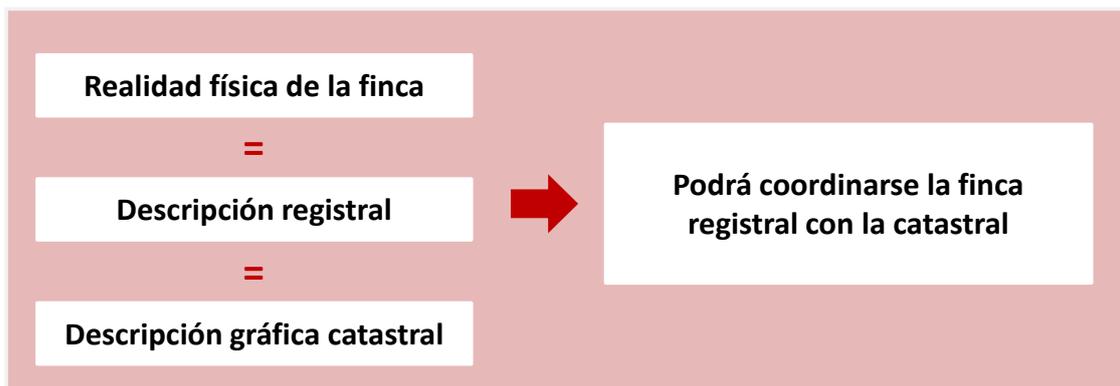
Solo si se consigue esa concordancia entre descripción registral de la finca y la realidad física de la misma, se podrán extender los efectos del principio de legitimación del asiento registral a los datos de hecho descriptivos de la finca.

Para la determinación de la realidad física de la finca la ley acude a dos medios:

- 1. La base gráfica catastral** si es que los interesados manifiestan que la descripción gráfica catastral es coincidente con la realidad física:
 - Importancia del art 18 de la Ley del Catastro
 - Procedimientos como el de inmatriculación donde la representación gráfica solo es la catastral
- 2. La base gráfica alternativa**, si es que las modificaciones jurídicas de la finca no se han reflejado en el catastro o si los interesados consideran que la realidad física de sus fincas es distinta de descripción catastral, por ejemplo el procedimiento del art 199.2 de la Ley Hipotecaria.

La calificación del registrador de la representación gráfica

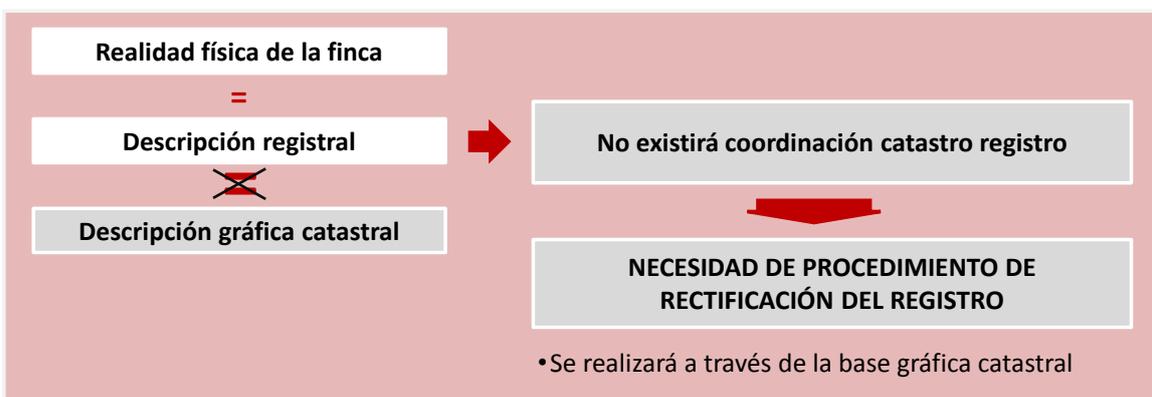
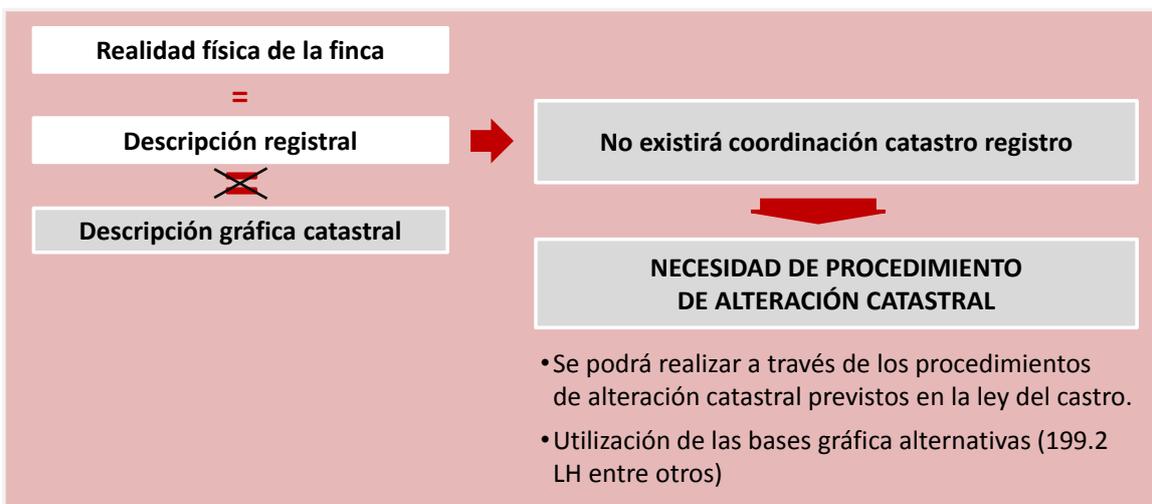
- 1** No tener dudas de la identidad de la finca de forma que la representación gráfica se refiera a la misma porción de territorio que establece la descripción literaria registral: Algo que no es fácil muchas veces de saber cuándo los linderos son personales.
- 2** Que la representación gráfica que se pretenda inscribir no coincida con la de otra previamente inmatriculada.
- 3** Que la representación gráfica no invada el dominio público.
- 4** Que no haya negocios jurídicos encubiertos a través de una pretendida rectificación.
- 5** Que no se vulnere la legalidad territorial urbana y rústica.



Principio de legitimización extendido a los datos de hecho: Ubicación y delimitación gráfica (superficie y linderos) art 10 de la LH

ART 10.5 DE LA LEY HIPOTECARIA:

Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.





BENEFICIOS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY

- Para el ciudadano y al inversor en cuanto da certeza al objeto del derecho.
- Para el registro en cuanto evita la doble inmatriculación.
- Para la calificación registral en cuanto permite de un modo claro utilizar la información asociada derivada de la representación gráfica para un acierto en la calificación: Costas, montes, parajes naturales, urbanismo.
- Permite detectar en ciertas ocasiones la existencia de un negocio encubierto.
- Difícil vulneración de la legalidad territorial.
- Fortalece la calificación registral en cuanto permite motivar las dudas de la identidad de la finca.

PROBLEMAS E INTERROGANTES HACIA EL FUTURO

- Riesgos de inscribir bases gráficas en vacío que no se correspondan con la realidad física de la finca.
- Intentos de adaptar la descripción de los títulos a la descripción catastral sin conexión con la base física a los efectos de conseguir la inmatriculación o rectificación del registro.
- Problemas en cuanto a posibles solapamientos de fincas o descuelgues de las mismas
- Solución no satisfactoria de la resolución de octubre de 2015 y de 24 de octubre de 2015 de la DGRN.
- Cómo va afectar al tráfico jurídico una vez inscrita la representación gráfica de la finca, el hecho de que nuestro sistema registral tiene como principio esencial la inscripción voluntaria: La imposible coordinación.
- El problema de las inscripciones de segregaciones retardadas del artículo 47 del reglamento hipotecario.
- Producirá más o menos conflictividad.
- Adecuada interpretación por parte de jueces y tribunales del principio de legitimación extendido a los datos de hecho de la finca.



Registradores
DE ESPAÑA