

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

ARTÍCULOS



◦ **La descripción de la finca tras la Ley 13/2015:**
Una propuesta de interpretación evolutiva

◦ **Estandarización de procedimientos técnicos con aplicación a la Ley Hipotecaria**

◦ **La vinculación en Geobase:**
Qué es, cuándo y consecuencias de la vinculación

◦ **La coordinación de las representaciones catastrales y alternativas un decideratum improrrogable:**

La innecesariedad del informe catastral de validación positivo conforme a la RDGRN

LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA TRAS LA LEY 13/2015: Una propuesta de interpretación evolutiva

por Pedro Fandos Pons, Registrador de Dolores.

SUMARIO

1. Introducción
2. Concepto de descripción
3. La evolución del sistema de descripción de las fincas registrales
 - 3.1. Redacción anterior a la Ley 13/2015
 - 3.2. La reducción del art. 9 operada por la Ley 13/2015
4. La descripción de la finca como parte del asiento tras la Ley 13/2015
 - 4.1. El Código Registral Único
 - 4.2. La situación física detallada
 - 4.3. La naturaleza de la finca
 - 4.3.1. Los criterios determinantes de la naturaleza de la finca
 - 4.3.1.1. La situación del suelo
 - 4.3.1.2. El criterio de existencia de construcción o edificación y su accesoriidad
 - 4.3.1.3. El criterio del destino
 - 4.3.2. Las circunstancias complementarias de esa naturaleza
 - 4.3.3. La calificación registral de la naturaleza de la finca
 - 4.4. Los linderos
 - 4.4.1. Concepto de lindero
 - 4.4.2. Clases de lindero
 - 4.4.3. La forma de expresión de los linderos
 - 4.4.4. La identificación de los linderos catastrales y registrales
 - 4.4.4.1. La identificación de los linderos catastrales
 - 4.4.4.2. La identificación de los linderos registrales
 - 4.5. La superficie
 - 4.6. La expresión registral del Libro del Edificio
 - 4.7. La referencia catastral
 - 4.8. La constancia del estado de coordinación gráfica con el Catastro
 - 4.9. La incorporación de la georreferenciación de la finca
 - 4.9.1. La georreferenciación como circunstancia voluntaria o necesaria
 - 4.9.2. Tipos de georreferenciación que se pueden aportar
 - 4.9.3. El procedimiento de incorporación de la georreferenciación al asiento
 - 4.9.3.1. Si es catastral
 - 4.9.3.2. Si es alternativa a la catastral
 - 4.10. La clasificación urbanística, medioambiental o administrativa
5. Un ejemplo concreto
 - 5.1. La descripción que resulta del Registro
 - 5.2. La descripción que resulta del título de presentado
 - 5.3. La situación de la cartografía catastral y ortofotográfica del PNOA
 - 5.4. La calificación registral de la descripción tras la Ley 13/2015
 - 5.5. La redacción de la descripción con la interpretación evolutiva propuesta
6. Conclusión

1. Introducción

El sistema tradicional de descripción de las fincas, como base física del derecho, basado en la expresión, por mera manifestación de los otorgantes en el título público, de una serie de datos y circunstancias que tratan de individualizarla, ha sufrido una profunda transformación tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La misma quizás no ha sido suficientemente ponderada, en un primer momento, por su radical novedad con respecto a la situación anterior. Por ello, fue objeto de una interpretación ponderada. Pero, vista la intención del legislador, las consecuencias positivas de la Ley y culminadas las aplicaciones informáticas que permiten su completa aplicación, quizás sea el momento, transcurridos más de dos años de su entrada en vigor, de proponer una interpretación evolutiva, que permita una mayor incidencia práctica de esta.

Con humildad, intentamos proponer esa interpretación evolutiva, basada en la experiencia práctica diaria en el Registro y los novedosos cambios introducidos en el procedimiento de despacho de los títulos y en la convicción de la mejora de la seguridad jurídica que supone que una finca goce de una descripción no solo literaria, sino también georreferenciada.

2. Concepto de descripción

La descripción de la finca es la expresión de los datos y características necesarios para que la finca pueda acceder al folio real y ser identificada, pues la descripción está al servicio de la identificación¹, que es una necesidad del tráfico jurídico, por la confluencia de un triple interés²:

- 1.- El interés del propietario, pues el concepto de finca incluye la necesaria atribución de titularidad a un propietario o a varios en comunidad, que deben quedar claramente identificados y deben identificarla en la realidad física, no solo describiéndola, sino realizando una serie de manifestaciones sobre la descripción, como veremos.
- 2.- El interés de los colindantes, para que el límite o lindero de separación entre dos fincas distintas sea lo más exacto e indubitado posible, evitando las imprecisiones en su trazado, que puede dar lugar a pleitos entre ellos.
- 3.- El interés público para dotar de seguridad al tráfico jurídico, fundamental para el desarrollo económico y para configurar la riqueza inmobiliaria como fuente de tributos y para que la propiedad inmobiliaria pueda cumplir su función social y medioambiental.
- 4.- A estos podemos añadir el interés de los terceros para conocer el estado descriptivo más o menos exacto de la finca, base física del derecho que pretenden adquirir.
- 5.- Y el interés del Derecho Inmobiliario Registral, pues la descripción de la finca es un requisito del título inscribible y parte del contenido del asiento registral, para lograr su identificación, jurídica y geográfica, que permita evitar patologías como la doble inmatriculación y la inmatriculación de fincas imaginarias³. En este interés nos vamos a centrar, tomando en consideración la descripción de la finca como circunstancia de la inscripción, cuyo contenido y forma de practicarla se regula por la Ley, por el quintuple interés al que aludíamos, y no está sometida a la libre voluntad de las partes, a través del principio de rogación. Materia que regulan los artículos 9 de la LH y 51 del RH.

3.- La evolución del sistema de descripción de las fincas registrales

La descripción de la finca en el asiento registral ha sido una de las materias sobre la que más ha incidido la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015, como se observa si comparamos los artículos 9 anterior y posterior a la citada ley.

Al publicarse la Ley Hipotecaria, la descripción de la finca es meramente literaria, sin apoyo en planos oficiales o cartografía catastral, pues el Catastro se crea posteriormente con la Ley de Catastro de 1906.

La descripción se apoyaba en las manifestaciones de las partes sobre una serie de circunstancias relativas a la finca, para individualizarla, utilizando un sistema *per relationem* en la identificación de los linderos mediante el nombre del vecino, o poseedor de hecho de la finca, en un país eminentemente agrícola, cuando se publica la Ley Hipotecaria de 1861, o expresando el accidente geográfico lindante. Este sistema basado en descripciones elásticas de las fincas bastó al tráfico jurídico para que los derechos se transmitieran con seguridad, pues las fincas quedaban más o menos individualizadas por descripciones subjetivas.

Pero, debido precisamente a la amplitud de la discreción de las partes en la descripción de las fincas, se posibilitaba la aparición de patologías registrales como la doble inmatriculación, ya que bastaba un mero cambio en la descripción, por voluntad de las partes, para determinar el ingreso de una nueva finca en el Registro, que se apoyaba en una realidad física, que ya constaba en otro folio real.

La falta de apoyo de esas descripciones en datos físicos oficiales determina la necesidad de evolucionar hacia un sistema de descripción de fincas más preciso, que se apoye en esos datos físicos. Así, a finales de siglo, en 1980, se sienta la necesidad de conectar esas declaraciones

1 GARCÍA GARCÍA, J. M.: La finca registral y el Catastro, Thompson-Reuters Civitas, Pamplona, 2016, p. 353

2 ARNAIZ EGUREN, R.: «El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro», RCDI n.º 645, marzo-abril 1998, p. 371 a 378

3 GARCÍA GARCÍA, J. M.: op. Cit., p. 356 y 357

de los propietarios en un título público con los datos cartográficos oficiales, representados por el Catastro Inmobiliario, apareciendo el término coordinación entre el Registro y el Catastro. Tras diferentes disposiciones legales, la Ley 13/1996 impone la obligación de hacer constar la referencia catastral en los títulos públicos referidos a bienes inmuebles, susceptibles de causar asiento en el Registro de la Propiedad. Y en esa situación se produce, mediante la Ley 24/2001, la primera modificación en la redacción del art. 9 de la LH, respecto a la utilización de bases gráficas en la identificación de las fincas registrales, elevando a rango legal las previsiones de la Instrucción de la DGRN de 2-3-2000.

a. Redacción anterior a la Ley 13/2015

Disponía el art. 9.1, en la redacción dada por la Ley 24/2001:

«*Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: Primera. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título. Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente. La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica. Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.*».

Por tanto, las circunstancias esenciales de la descripción eran la naturaleza, situación y linderos de la finca inscrita. No lo eran la medida superficial, su nombre y número, si no constaban en el título inscribible.

Por primera vez hace referencia a una posible descripción gráfica de la finca, pues el párrafo segundo permite que la descripción de la finca pueda completarse con una base gráfica o definición topográfica de la finca mediante coordenadas geográficas, que podía acompañarse al título presentado y que solo provocaba una operación de archivo, de la que se dejaba constancia por nota marginal, pero no suponía ninguna actividad de calificación por el registrador ni podía producir ningún efecto jurídico por quedar fuera del asiento registral.

b. La redacción del art. 9 operada por la Ley 13/2015

Con la nueva redacción que da esta Ley a las letras a) y b) del art. 9 se introduce, como novedad más importante, la posibilidad de que la descripción de la finca en el asiento, sea no solo literaria, sino también georreferenciada, para ubicar e identificar la finca en el territorio, pues como declara la Exposición de Motivos de la misma: «*Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos.*».

Otra novedad trascendental es la extensión del principio de calificación a todas y cada una de las circunstancias de la descripción de la finca, que debe contener el asiento registral. Con la Ley 13/2015 pasamos de un sistema de transcripción de la descripción de la finca a un sistema de calificación e inscripción⁴, que implican un examen por el registrador de las manifestaciones de las partes sobre la descripción y una decisión del registrador sobre el estado de la descripción de la finca, que debe plasmar en el asiento, con lo que la calificación registral de la descripción se convierte en una operación integral y completa de todas las circunstancias de la misma, para lograr la convicción registral sobre la indubitada identidad de la finca y la coherencia o incoherencia con la georreferenciación aportada, en su caso.

Así, actualmente dispone el art. 9, actualmente:

1. Respecto a la **descripción literaria de la finca**, la inscripción expresará:

«*a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. 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.*».

2.- Respecto a la **descripción gráfica georreferenciada**, que completa a la anterior, la inscripción expresará:

«*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*

4 VÁZQUEZ ASENJO, O. G.: «Decálogo interpretativo de la Ley 13/2015» power point explicativo, en diferentes conferencias organizadas para explicar las novedades introducidas por la Ley 13/2015

de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. 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».

La descripción literaria es circunstancia esencial del asiento para poder individualizar la finca. Pero, entre las circunstancias que la conforman hemos de diferenciar las obligatorias, como la expresión de la naturaleza, situación, superficie, linderos de la finca y las potestativas, cuya falta no impide la inscripción, como la referencia catastral y el estado de coordinación. Pero todas ellas han de ser calificadas por el Registrador.

La descripción georreferenciada es circunstancia necesaria cuando se crean nuevas fincas registrales que tienen una realidad física sobre el territorio; pero en los supuestos de fincas ya inscritas, es una circunstancia potestativa del asiento, pues este podrá practicarse aunque el registrador, al calificar, concluya que la georreferenciación aportada contiene una discordancia con la realidad física, que requiere una subsanación, para lo que regula una serie de expedientes en el título VI de la Ley Hipotecaria. Al modo en el que el registrador ha de calificar e incorporar, en su caso, esa georreferenciación aportada en el título se dedica el resto de los párrafos del art. 9 de la LH, que introduce un nuevo medio de calificación: la aplicación informática suministrada por el Colegio de Registradores y homologada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para el tratamiento de representaciones gráficas y su coordinación con el Catastro, configurado como sistema de información geográfica y como elemento esencial en la calificación de la descripción.

4. La descripción de la finca como parte del asiento tras la Ley 13/2015

Sin ánimo exhaustivo, vamos a hacer referencia a cada una de las circunstancias de la descripción de la finca, a que se refiere el vigente artículo 9.

4.1. El Código Registral Único

Es la primera novedad que introduce el art. 9. No es propiamente una circunstancia de la descripción, sino que tiene un carácter general para individualizar la finca, de modo unívoco en todo el territorio nacional y en el ámbito registral, para poder relacionarla con el Catastro y la base gráfica registral⁵, sin que pueda confundirse ese código con el número de finca registral, diferente y correlativo a que se refiere el art. 8 de la LH.

El Código Registral Único se asigna a cada finca, mediante procedimientos tecnológicos y se comunica al Catastro y al otorgante en la nota de despacho, cuando el registrador declara correspondiente la referencia catastral de una determinada parcela con el código registral único de la finca y la coordina gráficamente incorporando la georreferenciación catastral al asiento correspondiente. No hay calificación registral.

4.2. La situación física detallada

Esta es la primera de las circunstancias descriptiva de la finca en el título inscribible para conseguir la consignación en el asiento de los datos que permitan identificar y localizar la finca en un sector concreto del territorio, como:

1. El **término municipal** y, en su caso, el pueblo o ciudad en el que radica la finca, que determina la integración en la sección correspondiente de un Distrito Hipotecario concreto en el que se ha de practicar la inscripción. Si se ubica en el territorio de dos o más distritos hipotecarios, o dos o más términos municipales debe aplicarse el criterio del artículo 2 del RH para determinar la competencia registral.
2. Los **localizadores o identificadores concretos de la finca**, siendo el principal la referencia catastral, de la que tratamos después, pero hay otros subsidiarios que son distintos según se trate de fincas rústicas o urbanas.
 - a. En **fincas rústicas**, conforme al artículo 51. 2ª del RH, la situación de las fincas rústicas se determinará expresando «*el pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren*»; y «*cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere*». Ello nos permite incluir en la descripción la expresión del polígono y parcela como dato que impide confundir con otra la finca que se inscriba, si los conceptos de finca rústica y parcela son coherentes entre sí, según la calificación del registrador.
 - b. En **fincas urbanas** se determinará expresando: «*el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieran, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio*» y «*cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita*». Ello permite la constancia en el asiento de la urbanización en que se ubica la finca, con su nombre, o el sector urbanístico en que se integra la finca y el número de parcela urbanística que le correspondió en el expediente de reparcelación correspondiente.

⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M.: La finca registral y el Catastro, op. cit. p. 396

Cuando no sea conocido el nombre de la calle y el número, por no haberse atribuido todavía por el Ayuntamiento competente, o cuando no se exprese el paraje, debe acudir a datos complementarios para determinar la situación detallada de la finca, que deriven de documentos que revistan carácter oficial. Del mismo modo, podrá acreditarse el cambio de esos datos, ya consignados en el Registro, por otros actualizados, si se acredita con la certificación administrativa correspondiente.

En los edificios divididos en régimen de propiedad horizontal, la situación física detallada se completará con la expresión de la planta o plantas en que se halle, su orientación, el número de puerta, dentro del régimen. En los complejos inmobiliarios con diferentes elementos privativos, consistentes en viviendas unifamiliares ubicadas sobre el suelo y no sobre el vuelo, se expresará el ordinal que ocupa la vivienda en la hilera correspondiente, contando desde un determinado lindero.

4.3. La naturaleza de la finca

4.3.1. Los criterios determinantes de la naturaleza de la finca

Es la segunda de las circunstancias de la descripción, aunque a nivel práctico, suele expresarse la primera, pues la descripción comienza expresando su naturaleza rústica o urbana, pues conforme al art. 51.1ª del RH: «*La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquellas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro. Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca*».

La naturaleza de la finca determina la legislación aplicable a ella y las circunstancias a expresar en la descripción, que son distintas según sean rústicas o urbanas. La naturaleza se expresará por el interesado en el título público y ha de ser calificada por el registrador, conforme a los criterios de clasificación de una finca en rústica y urbana, que son los de la naturaleza del suelo, el de la construcción o edificación y el del destino⁶.

4.3.1.1. La situación del suelo

El suelo puede encontrarse en dos situaciones básicas, según el art. 21 del TRLS 7/2015: el rural y el urbanizado, y como declara el art. 7.1 del TRLCI: «*El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo*».

1. Está en la situación de **suelo rural**:

- a. En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización.
- b. El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos necesarios para ser considerado como urbano. En este caso, la cuestión es si la finca puede ser calificada ya como de naturaleza urbana, aunque el suelo siga siendo rural. El art. 7.2 b) del TRLCI 1/2004, modificado por la Ley 13/2015, considera de naturaleza urbana: «*Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable*». Por tanto, en este caso, aunque la situación básica del suelo sea la de rural, la naturaleza de la finca puede considerarse como urbana.
- c. Desde un punto de vista catastral, la naturaleza rústica del suelo es residual, pues es todo aquel que no tiene la consideración de urbano (art. 7.3 TRLCI 7/2015).

2. Está en situación de **suelo urbanizado** el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a. Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b. Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c. Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.
- d. Estar incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

A estos, el art. 7.2 del TRLCI les atribuye naturaleza urbana.

⁶ GARCÍA GARCÍA, J. M.: *La finca registral y el Catastro*, Thompson-Reuters Civitas, Pamplona, 2016, p. 95 y ss.

4.3.1.2. El criterio de existencia de construcción o edificación y su accesoriidad

Si en la finca existe una construcción o edificación, en principio, hay un elemento que permite la consideración de la finca como urbana, pero ese criterio debe ponerse en relación con el de la situación del suelo y el de la accesoriidad, que permitirán considerar como rústica a una finca, aunque sobre ella exista una edificación o construcción, por su carácter accesorio si no está separada de la finca, o se trata de una construcción agrícola o ganadera y ello con independencia que, a efectos catastrales, la edificación tenga una referencia catastral de urbana, diferente de la rústica, conforme al art. 7.2 f).

Pero, a efectos registrales, existirá una sola finca de naturaleza rústica, cuando el destino agrícola sea el principal, pues la unidad de la finca la da la atribución de su titularidad a una persona, o varias proindiviso, por lo que pueden existir fincas de naturaleza en parte rústica y en parte urbana, o fincas rústicas con diversos usos agrícolas, que constituirán varias parcelas catastrales y una sola finca registral. Ese criterio de la accesoriidad lo confirma el art. 7.3 de la LAR, cuando excluye de su ámbito de aplicación las fincas rústicas accesorias de edificios o explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento ajeno al rústico sea notoriamente superior.

También sería el criterio determinante de la naturaleza urbana de las fincas en el caso del art. 21.3 del TRLS 7/2015, ya citado.

4.3.1.3. El criterio del destino

El criterio del destino deriva del concepto de parcela que hace el art. 26 del TRLS 7/2015, como unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente, frente al concepto de finca, caracterizado por la atribución de su dominio a una persona o varias proindiviso, la cual, si reúne los requisitos de parcela urbanística, tendrá una naturaleza urbana. Por el contrario, si el destino de la finca es agrícola o ganadero, la finca tendrá naturaleza rústica, aunque sobre la misma existan construcciones o edificaciones, por carecer de uso y edificabilidad, o uso urbanístico independiente.

Por ello, las fincas rústicas en suelo en situación de rural susceptible de transformación urbana, sujetos a actuaciones de transformación que revelen su destino urbanístico, aunque todavía no hayan terminado las actuaciones de transformación, son fincas de naturaleza urbana, una vez aprobado el instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo, como dispone la actual redacción del art. 7 del TRLCI, para adaptarlo a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo 2363/2013 de 30 de mayo de 2014; mientras tanto, tendrán una naturaleza rústica.

4.3.2.- Las circunstancias complementarias de esa naturaleza

Determinada la naturaleza rústica o urbana de la finca, la descripción puede contener una serie de circunstancias complementarias de esa naturaleza, que son distintas según se trate de fincas rústicas o urbanas:

1. En fincas rústicas, se expresará si se trata de terreno destinado a pastos ganadería, bosque, forestal, o cultivo. En ese caso, deberá expresarse si es de secano o de regadío y si tiene ambas clases, la superficie que se destina a una clase y a otra.
2. En fincas urbanas, que se integran en un suelo que tiene atribuida edificabilidad y uso, o solo uso urbanístico, se expresará su condición de solar, edificio, vivienda, local comercial, despacho, oficina, o nave industrial.

4.3.3.- La calificación registral de la naturaleza de la finca

El registrador dispone de varios medios para calificar la naturaleza de la finca, uno de origen tecnológico y otro de carácter literario.

1. De carácter tecnológico, mediante el uso de la aplicación homologada del artículo 9, conectada con los servicios de mapas de los Ayuntamientos de su Distrito Hipotecario, o con el planeamiento georreferenciado de los mismos, suministrada en el adecuado soporte informático, una vez cumplida la obligación que impone a los mismos la DA 5ª de la Ley 13/2015. Dado el grado ínfimo de cumplimiento de esta disposición por parte de la mayoría de los ayuntamientos, el registrador puede consultar los sistemas de información geográfica de las Comunidades Autónomas, que contengan la información relativa las clases de suelo existentes en su ámbito territorial. Teniendo en cuenta que los aspectos relativos a la clasificación y calificación del suelo tienen mero carácter informativo, como indican las propias páginas web de las respectivas Comunidades Autónomas, como consecuencia de la competencia municipal al respecto.
2. De carácter literario, pues dicha naturaleza puede acreditarse con la correspondiente certificación administrativa, que puede ser de carácter municipal o catastral.
 - a. De carácter municipal si se incorpora en el título, o si consta archivada en el Registro la certificación administrativa que acredite la naturaleza rústica o urbana de las fincas de un determinado sector de territorio.
 - b. Catastral, pues mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica se pueden acreditar la descripción catastral de los bienes inmuebles con sus características físicas, económicas y jurídicas, como la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, que se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad (art. 2 del TRLCI 1/2004).

En el supuesto que en el título presentado se alegue una naturaleza distinta de la que consta en el Registro, debe acreditarse esta circunstancia mediante documentos fehacientes, sin necesidad de tramitar el expediente del art. 201.1 de la LH, conforme al art. 201.2 de la LH, que dispone: «Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente,

cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente». Además, su rectificación no requiere de consentimiento alguno si se acredita por documento fehacientes (RDGRN 23-2-2018).

4.4. Los linderos

4.4.1. Concepto de lindero

El lindero se define como aquella línea, real o imaginaria, que marca los límites de una finca, caracterizada por la atribución de su dominio a una persona o a varias proindiviso y la separa de sus fincas vecinas, atribuidas a otros propietarios.

Los linderos, tienen una significación jurídica, pues son elementos necesarios para identificar el objeto o realidad física sobre la que recae el derecho real, por lo que son de presencia inexcusable en la descripción de las fincas, como dispone el art. 9 de la LH.

En materia de linderos hemos de diferenciar dos cuestiones u operaciones distintas: su identificación y el trazado concreto de la línea imaginaria que lo dibuja en una cartografía oficial.

La identificación de los linderos no es una operación gráfica, pues puede determinarse por la consulta de la cartografía catastral básica, o de la registral con valor auxiliar de calificación.

El trazado del lindero, previamente identificado, es una operación cartográfica, exigiendo la vigente Ley Hipotecaria que ese trazado sea realizado por una autoridad competente en materia de cartografía oficial, principalmente la catastral, o aportada por el interesado, que ha de alegar el defecto o inexactitud de representación gráfica catastral, cumpliendo un mínimo de requisitos técnicos y jurídicos y la protección de los derechos de los titulares de fincas y parcelas colindantes, primero a través de la calificación registral y después, en caso de discordancia con la realidad física, mediante la tramitación de una serie de expedientes en la que esos colindantes han de ser notificados. El registrador no puede efectuar el trazado por si solo de oficio, con efectos jurídicos, aunque si que puede realizarlo, en nuestra opinión tiene que hacerlo, con valor meramente auxiliar, para mejor fundamentar la calificación de la descripción y tomar la mejor decisión posible a la hora de redactar el asiento.

El lindero se define como aquella línea, real o imaginaria, que marca los límites de una finca, caracterizada por la atribución de su dominio a una persona o a varias proindiviso y la separa de sus fincas vecinas, atribuidas a otros propietarios.

El legislador de la Ley 13/2015 no ha querido establecer un sistema de deslinde obligatorio de las fincas, al modo del sistema registral alemán, sino que ha establecido una categoría previa, la de la georreferenciación de la finca, con sanción oficial, o cumpliendo unos requisitos técnicos, que permitan en su momento la sanción oficial, que podrá incorporarse a la inscripción, como circunstancia del asiento, cuando sea calificada positivamente por el registrador.

La georreferenciación basta para individualizar la finca sobre el territorio, lo que aumenta la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario. Para su incorporación al asiento, no se requiere notificación a los titulares colindantes, si estos no resultan afectados por la inscripción de la georreferenciación aportada, cuestión que está sujeta a la apreciación del registrador, mediante el uso de su aplicación homologada.

Se requiere su notificación, en caso de discordancia con la realidad física, en el seno de un expediente específico, el cual puede culminar, mientras no exista oposición. La georreferenciación incorporada al asiento produce efectos jurídicos sustantivos, pues se presume que la descripción de la finca tiene esa configuración cartográfica sobre el territorio, pero es susceptible de prueba en contrario en juicio, invirtiendo la carga de la prueba, pues el que sostiene la inexactitud debe probarla.

El legislador se ha decidido por la homogeneidad en la cartografía, pero sin abandonar el requisito de una mayor precisión, dejando esta al arbitrio del propietario, que puede aportar una representación gráfica alternativa, o incluso seguir un expediente de deslinde, o del art. 199 de la LH, que cuente con el consentimiento expreso de todos los colindantes, como auténtico deslinde, al que debiera extenderse también los efectos de la fe pública registral. Es ese consentimiento el que convierte la presunción iuris tantum en que consiste el principio de legitimación registral, que se atribuye a ese trazado del lindero georreferenciado en presunción iures et de iure, o en mojó electrónico de la finca deslindada.

Así lo confirma, a nuestro juicio, el art. 10.1 de la LH, al disponer que la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad y el art. 3.3 del TRLCI, cuando dispone que, salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos (art. 3.3 del TRLCI), por lo que los interesados han de declarar en el título público si la descripción, tanto literaria como gráfica de la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble, y si no coincide podrán subsanar la discrepancia, conforme al art. 18 del TRLCI, mediante la aportación de una representación gráfica alternativa que ha de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral

(art. 9 b) párrafo 4º, para garantizar la homogeneidad de la cartografía, lo que podrá acreditarse mediante informe de validación técnica catastral. Y los pronunciamientos registrales han de prevalecer porque las respectivas unidades de trabajo de ambas instituciones, la finca registral y la parcela catastral, responden a moldes conceptuales diferentes, como se desprende del art. 26 del TRLS, lo que puede implicar diferencias en el trazado de los linderos, siendo esencial para determinarlas la calificación registral de la descripción y el análisis de coordinación, para lograr la convicción sobre los extremos del art. 9 de la LH. Si no se logra esa convicción, la ley presume la existencia de discordancia que requiere que se acredite, en expediente tramitado para subsanarla, la inexistencia de conflicto jurídico con la realidad física que se pretende incorporar al asiento, como base física de la finca, que permitirá concordar la realidad física del inmueble con la jurídica registral y la inscripción de la georreferenciación aportada y la coordinación gráfica con el catastro, en su caso, teniendo la descripción de la finca una vertiente meramente literaria, mientras ese expediente no se inste.

De esta operación nos ocupamos al tratar de la calificación e inscripción, en su caso, de la georreferenciación de la finca aportada, por lo que nos centraremos ahora en la identificación de los linderos.

4.4.2. Clases de linderos

Vamos a atender a dos criterios principales de clasificación, con independencia de otros.

1. Según la línea divisoria sea real o imaginaria, distinguimos los **fijos y móviles**:

1) Si es real, estamos ante los tradicionalmente llamados linderos fijos, que serán distintos según se trate de fincas rústicas o urbanas:

- a. Si son rústicas, puede tratarse de montes, ríos, o cualquier clase de acuífero, como las acequias o azarbes, caminos, sendas, o cualquier otra nomenclatura que utilice la costumbre del lugar, carreteras, etc...
- b. Si son urbanas, serán normalmente, calles, avenidas, carreteras, plazas.

2) Si es imaginaria, estamos ante los tradicionalmente llamados linderos móviles o personales, pues se identificaban, de modo elástico, con el nombre de su propietario o poseedor, pues el estado la técnica existente al promulgarse la Ley Hipotecaria, no permitía otro sistema mejor, que basto para individualizar la finca e introducir la misma en el tráfico jurídico.

2. Pero con la reforma operada por la Ley 13/2015, otra clasificación de los linderos toma importancia, cual es la que distingue los **linderos catastrales y los registrales**, los cuales normalmente coincidirán, aunque no tienen porque, por la diferente realidad conceptual de ambas y porque la titularidad registral de la finca ni siquiera tiene que coincidir forzosamente con la catastral de la parcela, dada la regla general de inscripción registral voluntaria en nuestro derecho, y el carácter forzoso del alta en el Catastro. Prueba de ello es la redacción del artículo 199 de la LH, que distingue ambos tipos de linderos, a pesar de que la realidad física sea única.

4.4.3. La forma de expresión de los linderos

La evolución del sistema descriptivo ha caminado hacia una descripción apoyada cada vez más sobre elementos físicos representados sobre la cartografía catastral. Con la Ley 13/2015, la evolución de un sistema de transcripción a un sistema de calificación e inscripción obliga a nuestro modesto entender, a una labor activa del registrador en orden a la expresión de los linderos en el asiento, para cumplir con el mandato del art. 51.4 último inciso, cuando dispone: «La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial».

Para ello, previamente tendrá que realizar la operación de calificación de correspondencia de la referencia catastral con el código registral único de la finca, a la que luego aludiremos, que permitirá, en su caso, ubicar la finca en una cartografía básica, que es la catastral (art. 10.1 de la LH).

La forma de expresión de los linderos es distinta según la naturaleza de la finca sea rústica o urbana, pues como dispone el art. 51. 2ª y 3ª del RH:

- a. En las fincas rústicas, sus linderos se identificarán por los cuatro puntos cardinales (norte, sur, este y oeste), expresando la naturaleza de las fincas colindantes.
- b. En las fincas urbanas, sus linderos se expresarán por la izquierda (entrando), derecha y fondo; aunque también pueden determinarse designándolos por los cuatro puntos cardinales.

4.4.4. La identificación de los linderos catastrales y registrales

La expresión de los linderos como una de las circunstancias de la descripción de la finca, en ningún modo implica un deslinde, pues no interviene los colindantes en esa expresión, sino que implica una mera identificación de estos, sin prejuzgar su trazado.

Tras la Ley 13/2015 la distinción entre los linderos catastrales y registrales ha cobrado importancia, los cuales no tienen por qué coincidir. Su identificación se hace mediante mecanismos distintos, según sean catastrales o registrales.

4.4.4.1. La identificación de los linderos catastrales

Tras la Ley 13/2015, se obliga a los propietarios a describir bien sus fincas, pues dispone el art. 18.2 del TRLCI: «Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento: a) el notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos,

actos o negocios jurídicos solicitará a los otorgantes que le manifiesten que la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del título público. b) Si los otorgantes le manifestaran la identidad de la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes. Cuando exista un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquel. En los documentos posteriores solo será preciso consignar la descripción actualizada. c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten del apartado 4 del art. 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de 20 días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior».

Es decir, los otorgantes han de declarar si la descripción catastral se corresponde o no con la realidad física del inmueble, y si declaran que no se corresponde, pueden aportar la descripción correcta, si quieren subsanar la discrepancia, conforme al art. 18 del TRLCI.

Pero a efectos registrales, el consentimiento de las partes a la descripción catastral ha de someterse a calificación, si declaran que se corresponde con la realidad física de la finca, la cual podrá ser suspendida por el registrador si no se cumplen los requisitos del art. 9 de la LH, aunque ello no impida, salvo los supuestos del art. 9 b), la inscripción del derecho. Si declaran que no se corresponde y no aportan la correspondiente representación gráfica alternativa, el registrador no podrá incorporar la georreferenciación catastral inexacta, mientras no se aporte una representación gráfica georreferenciada alternativa y se inste un expediente del art. 199.2 de la LH, quedando la finca con una descripción literaria, pero sin completarse con su georreferenciación.

Si el registrador declara correspondiente la referencia catastral, identifica o localiza la finca sobre el territorio, pero identifica también los linderos catastrales, que ha de comparar con los existentes en el Registro de la Propiedad, y en caso de correspondencia, completar la descripción de la finca con los mismos, para lograr que la descripción sea perimetral, pues las fincas lindan con fincas y no con personas.

Así, según la RDGRN de 3-11-2016, la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita mediante su referencia catastral declarada correspondiente, pero no que la descripción registral y catastral tengan que ser coincidentes, ni que se puedan inscribir todas las diferencias basadas en la certificación catastral descriptiva y gráfica. La referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca registral ni implica incorporación inmediata del cambio de naturaleza, linderos y superficie catastral en el folio registral, siendo una circunstancia de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la LH, sin que su omisión impida la inscripción.

La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, con unos efectos limitados, pues en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica del artículo 10 de la LH, como veremos.

El registrador debe calificar la correspondencia entre los linderos expresados en el título y en la certificación catastral y los que derivan del Registro de la Propiedad, si el otorgante manifiesta que la realidad física de su finca coincide con la catastral.

4.4.4.2.- La identificación de los linderos registrales

La identificación de los linderos catastrales, acreditados mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela cuya referencia catastral ha sido declarada correspondiente por el registrador, obliga a este a tratar de fijar la correspondencia entre esos linderos catastrales y los registrales y a dejar constancia de correspondencia, o de su falta, en la descripción de la finca en el folio registral.

Ello es sencillo, cuando el registrador dispone de una identificación gráfica de la finca, con valor auxiliar, en la aplicación informática homologada del artículo 9 de la LH, en cuyo caso, solo tiene que recoger su información, pues ya habrá fijado previamente la correspondencia de la referencia catastral de las parcelas catastrales con las fincas registrales colindantes, archivada en un sistema de información geográfica homologado. En ese caso, bastará con expresar la correspondencia de la referencia catastral de la parcela colindante con el número de finca registral correspondiente, lo que resulta de la mera consulta al sistema de información geográfica del Distrito Hipotecario, configurado como parte del archivo del Registro, bien sea a través de la nota marginal de validación, que acreditaba su archivo, en la legislación anterior a la reforma de la Ley 13/2015, bien mediante la declaración de coherencia que implica la correspondencia de la referencia catastral, que no implica coordinación gráfica, si no se cumplen los requisitos del art. 9 de la LH, por no ser pacífica su relación con las de las demás fincas colindantes, o por la georreferenciación de otras cartografías públicas de las que disponga el Registro de la Propiedad en su archivo.

Si las fincas colindantes no están identificadas geográficamente, con valor auxiliar, el registrador ha de tratar de identificarlas, a través de varios caminos:

- a. La consulta a los planos de concentración parcelaria o reparcelaciones que consten archivados en el Registro, que permiten la identificación en muchas ocasiones.
- b. Mediante la consulta al archivo de titularidades de la aplicación registral de gestión documental, comparándola con la de titularidades catastrales tratando de fijar dicha correspondencia mediante la comparación de las descripciones.

Y todo ello para cumplir con el mandato del art. 51 del RH sobre la necesidad de una descripción perimetral, pues las fincas lindan con fincas.

En caso de que no pueda identificarlas o fijar la correspondencia con la parcela catastral colindante, expresará el lindero declarado por las partes, actualizado, si no tuviere dudas. Los cambios de lindero fijo a móvil o móvil a fijo deben ser debidamente acreditados.

4.5.- La superficie

Tras la Ley 13/2015, la constancia de la superficie es obligatoria, como requisito esencial para la correcta identificación de la finca (RDGRN 25-6-2015), y esta se expresará conforme al art. 51.4 del RH: «*con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país*».

La superficie de la finca es la que se comprende dentro de los linderos, por lo que, su determinación es una operación conectada con la de identificación y trazado de los linderos. Si el otorgante declara que la realidad física del inmueble coincide con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, debe describir la finca como resulta de esta, consintiendo su superficie, a calificar por el registrador; así:

1. Si coincide con la que consta en el Registro, no se plantea problema, teniendo en cuenta que la misma se presume exacta, pues como declaró la STS de 2-6-2008: «*Efectivamente, la sociedad inmobiliaria demandante adquirió la finca con unos linderos y una superficie que se hacían constar en la escritura pública y coincidían con la descripción registral y, como tal, era adquirente de buena fe confiado en el Registro de la Propiedad sin que se le pueda exigir el sufrir la carga de comprobar la realidad extrarregistral (sentencia de 10 de julio de 2006 y 21 de julio de 2006) y la carga del examen de otros folios anteriores (sentencias de 12 de junio de 2003 y 3 de marzo de 2005), a cuyo favor juega el principio de legitimación registral y el demandado, según la propia sentencia de instancia, no ha acreditado que aquella franja de 32 m cuadrados le perteneciera destruyendo así la presunción de exactitud registral que a la entidad demandante le proporcionaba el artículo 38 de la Ley Hipotecaria*».

2. Si no coincide con la consignada en el asiento, en ese caso, el registrador ha de calificar esa diferencia superficial:

a) Si la diferencia es inferior al 10 % de la cabida inscrita y se acredita con la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela correspondiente, si se cumplen los requisitos del art. 9 de la LH, el legislador presume iuris tantum la concordancia de la realidad física con la jurídica y se puede rectificar el dato superficial que consta en el Registro, sin necesidad de contar con el consentimiento de nadie, pues resulta de un documento fehaciente (RDGRN23-2-2018) y el registrador inscribirá la georreferenciación catastral aportada y rectificará, de oficio, la superficie de la finca (art. 9 b) párrafo 7º).

b) Si es superior al 10%, el legislador presume la discordancia y la Resolución Circular de la DGRN de 3-11-2015 exige que se solicite el inicio de expediente del título VI para lograr la concordancia, de forma expresa, o de forma tácita, describiendo la finca tal y como resulta de la georreferenciación que se acompañará, preferentemente catastral (art. 18.2 del TRLCI y 10 de la LH), y subsidiariamente alternativa, en defecto o inexactitud de la catastral. Si no se solicita, el registrador consignará la superficie registral, denegando la incorporación de la georreferenciación y la coordinación gráfica con Catastro.

Pero, si los linderos son indubitados, por ejemplo, porque la finca se delimita por cuatro linderos fijos (cuatro calles) y el registrador no tiene dudas de la identidad de la finca, puede rectificar la superficie, al inscribir la georreferenciación aportada, aunque las diferencias superficiales sean superiores al 10 % de la cabida inscrita, pues no habrá dudas en su identidad, ni conflicto entre colindantes, siendo en este caso el criterio de la superficie subsidiario. Y ello, porque siendo indubitados los linderos, la cuestión de la superficie es meramente matemática, aunque ello solo ocurrirá en casos muy concretos.

3. Si la finca consta inscrita sin superficie, para la constancia registral de tal dato, llamado a producir cualificados efectos jurídicos frente a todos, no puede bastar la manifestación unilateral del titular registral, o su causahabiente, sino que será necesario acreditar tal extremo de modo que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y que queden salvaguardados los derechos de terceros, en especial, los titulares de fincas colindantes, a través de un procedimiento con las debidas garantías, como el del artículo 199 de la LH (RDGRN 13-12-2017).

4.6.- La expresión registral del Libro del Edificio

Esta novedosa circunstancia tiene por fundamento que la documentación contenida en el Libro del Edificio esté a disposición de los propietarios y de cualquier tercero. Para ello se impone la obligación de su archivo registral, como conjunto de documentos gráficos y escritos que constituyen el archivo y registro del historial e incidencias técnicas, jurídicas, económicas y administrativas del edificio, apareciendo un nuevo aspecto de la publicidad registral relativo a información descriptiva depositada en el Registro, cuyo contenido no se califica por el registrador y no es objeto de una publicidad con efectos sustantivos, sino tan solo de difusión. Se exceptúa las edificaciones que por su antigüedad no tengan obligación de formularlo.

No es un libro cerrado, sino un documento abierto y permanentemente actualizable, planteando el problema de su actualización, custodia y la forma de su archivo y puesta a disposición, cuyo contenido viene determinado por la Ley de Ordenación de la Edificación estatal y la autonómica.

El registrador calificará negativamente el no acompañamiento de este Libro del Edificio, cuando sea exigible, cuyo archivo se realizará, como dispone la DA 2ª de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, en formato electrónico «A fin de facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, conforme a lo previsto en la presente resolución, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente». También habrá de calificar la integridad del mismos, con las partes exigidas por la Ley, pero no el contenido concreto de cada parte.

4.7.- La referencia catastral

La expresión de esta circunstancia en el nuevo art. 9 supone una novedad en ella, pero no en la legislación anterior, pues ya se regulaba su constancia registral en los arts. 38 y siguientes del TRLCI 1/2004, de 5 de marzo de la parcela correspondiente. Actualmente, se acredita mediante certificación catastral descriptiva y gráfica (art. 3.2 y 48 del TRLCI y 10.2 de la LH).

La referencia catastral es el código alfanumérico que permite situar inequívocamente el inmueble en la cartografía catastral (art. 6.5 del TRLCI) y debe incorporarse a los títulos susceptibles de causar asiento en el Registro de la Propiedad, en los casos determinados por la Ley (art. 3 del TRLCI), y ha de constar en los asientos para posibilitar el trasvase de información entre el Registro y el Catastro, cuando sea calificada como correspondiente por el registrador (art. 45 del TRLCI), pero cuya falta no impide la práctica del asiento, sino una advertencia al interesado respecto al incumplimiento de una obligación fiscal, que se hará constar al pie del título y por nota al margen del asiento practicado (art. 44 del TRLCI).

Como han declarado las RDGRN 4-12-2013 Y 3-11-2016, la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. La referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca ni implica incorporación inmediata del cambio de naturaleza, linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Esta operación de calificación de la correspondencia es meramente literaria y consiste en comparar las respectivas descripciones de finca registral y parcela catastral, que se corresponderán cuando coincida su localización, es decir, lleven a la misma porción de territorio, lo que se presumirá cuando las diferencias superficiales entre ambas, de haberlas, no excedan del 10 % de la cabida inscrita, siempre que no existan dudas en la identidad, derivada de otros datos descriptivos, como los linderos (por ejemplo, la constancia de un lindero fijo en una descripción y no en la otra, que puede ser indicio de encubrimiento de un acto de modificación de entidad hipotecaria).

La expresión de la referencia catastral se hace en el título público mediante declaración del interesado, que la acreditará mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, pero no puede consignarse, sin más, como circunstancia del asiento, si no va precedida de una calificación registral, que regula el artículo 45 del TRLCI, cuando dispone: «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: a) 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. b) 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».

Si esa calificación es positiva, el registrador la consignará como un dato descriptivo más de la finca, conforme al art. 48.2 del TRLCI. Pero, si es negativa la declarará no correspondiente y deberá practicar una nota marginal que expresará la referencia catastral declarada dudosa y expresarlo en la nota a pie de título, aplicando el art. 44.1 del TRLCI, por analogía con el supuesto de no aportación de referencia catastral.

Pero, la constancia registral de la referencia catastral en el asiento tiene unos efectos limitados, y en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la LH, pues no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo 7º), como ha declarado la RDGRN 3-11-2016, sino que será necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica, cuando se declara que la realidad física del inmueble coincide con la descripción de la certificación catastral y que se tramite el procedimiento correspondiente, ya sea el registral ordinario del artículo 9, cuando no hay discordancia, o el del art. 199, 200 o 201.1 cuando la hay.

4.8.- La constancia del estado de coordinación gráfica con el Catastro

La constancia de la referencia catastral en la inscripción, calificada positivamente, es una operación distinta aquella por la cual el registrador ha de dejar constancia del estado de coordinación gráfica o no de la finca con la parcela catastral, a la fecha determinada por el asiento, que está radicalmente anudada por el legislador a la inscripción de la georreferenciación de la finca, como se desprende del primer inciso del art. 10.5 de la LH, cuando dispone: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca...».

A diferencia de la operación de calificación de la correspondencia de la referencia catastral, meramente literaria, la de coordinación es de carácter gráfico, pues consiste en la comparación de dos recintos, el registral identificado por el registrador con valor auxiliar de calificación y el catastral aportado en el título, que se incorpora, en formato de archivo GML, como adjunto a la certificación catastral descriptiva y gráfica y respecto de la cual ha de declarar si coincide o no con la realidad física de la finca, y si coincide, el notario debe describir la finca como resulta de la descripción que figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica (art. 18.2 del TRLCI).

Ello impone al registrador la necesidad de calificar la vertiente literaria y gráfica de esa certificación catastral aportada, para tomar una decisión primero sobre la correspondencia de la referencia catastral y segundo sobre el estado de coordinación. Y para ello ha de utilizar la aplicación registral homologada para el tratamiento de las representaciones gráficas de la finca, que permita su coordinación con el Catastro. Y esa calificación ha de hacerla en todo caso para la mejor fundamentación de la calificación registral de la descripción de la finca. Es decir, el análisis de coordinación gráfica ha de hacerse siempre, aunque no se alcance la coordinación, pues se permite el estado de no coordinación, que ha de plasmarse en el asiento, si la calificación es negativa, sin impedir la práctica del asiento, conforme a los artículos 9 y 10 de la LH.

Por tanto, la declaración de correspondencia de la referencia catastral es una operación previa o presupuesto para poder realizar el análisis de coordinación gráfica y dejar constancia de su estado en el asiento, pues si no hay correspondencia, falta uno de los elementos de la comparación de recintos en que consiste el análisis de coordinación.

Declarada la referencia catastral correspondiente, la calificación registral del estado de coordinación se realizará conforme al art. 9 de la LH, y se cumplen sus requisitos el registrador, además de consignar la referencia catastral correspondiente, incorporará la georreferenciación catastral aportada, coherente con la descripción de la finca y la declarará coordinada gráficamente con el Catastro, a la fecha del asiento.

A diferencia de lo que opina un importante sector registral, no consideramos que la inscripción de la georreferenciación sea potestativa para el interesado⁷, pues este ha de describir su finca en la manera determinada por la Ley, realizando una serie de manifestaciones, que el registrador ha de calificar. Entendemos que la Ley la configura como circunstancia potestativa de la inscripción, salvo en los supuestos de la letra b), por el quintuple interés en la descripción de la finca al que aludíamos, porque la descripción ha de ser preferentemente perimetral y georreferenciada (art. 51.4 del RH), y porque la forma de practicar la inscripción no puede dejarse a la voluntad del interesado, sino que se regula por la Ley y, finalmente, porque no es lógico que se redacte una ley y se deje su cumplimiento al arbitrio del interesado, que con su sola voluntad puede excluir su aplicación.

No es exacto a nuestro entender que la inscripción de una georreferenciación implique siempre citación a los colindantes, sino que la Ley Hipotecaria presupone para esa notificación dos requisitos:

1. La existencia de una discordancia, que ha de ser subsanada mediante un expediente del título VI, que ha de ser solicitada por el interesado.
2. Que los colindantes estén afectados por la inscripción de la georreferenciación, lo cual también ha de calificar el registrador, como ha declarado la RDGRN 21-3-2018.

Pero, si no se cumplen los requisitos del art. 9 de la LH, por existir una discordancia con la realidad física, cuya subsanación no se ha solicitado, consignará la referencia catastral en el asiento, si no tiene dudas de la localización, pero la declarará no coordinada gráficamente con el Catastro, expresando las causas por las que no está coordinada gráficamente, que se comunicarán al interesado en la nota de despacho, con todos los efectos derivados de una calificación negativa y al Catastro, a través del sistema de intercambio de información del art. 10.6 de la LH.

Si lo que se ha aportado es una representación gráfica alternativa, si se cumplen los requisitos del artículo 9 que determinan la ausencia de duda del registrador en la identidad de la finca, puede proceder a la inscripción de la georreferenciación, pero en cuanto a la coordinación gráfica con el Catastro, dependerá del resultado del informe de validación técnica catastral (Apartado 7 de la Resolución Conjunta de 26-10-2015):

1. **Si es de resultado positivo**, el registrador podrá declarar la finca coordinada gráficamente con el Catastro, haciendo constar el CSV del informe de validación, si la parcela catastral ya existe. Pero si es de nueva creación la declarará pendiente de coordinación gráfica con el Catastro, hasta que por este se conteste a la comunicación registral de la inscripción, en la que expresará la nueva referencia catastral de la parcela creada, que se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal, cuya fecha determinará el momento en el que se producirá la coordinación (art. 10).
2. **Si es de resultado negativo**, cumplidos los trámites del art. 199.2, podrá inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa, pero la declarará no coordinada gráficamente con el Catastro, conforme al art. 10 de la LH, y la extensión del principio de legitimación registral se producirá cuando por el transcurso del plazo de 6 meses, a que se refiere el art. 10.5 de la LH, como ha declarado la RDGRN 6-2-2018.

Por tanto, el registrador deberá hacer constar en el acta de inscripción, en la nota a pie de título y en la publicidad registral uno de estos tres estados:

- a. **Coordinada gráficamente con el Catastro**, a la fecha del asiento, bien porque se ha incorporado la georreferenciación catastral, o la alternativa aportada con informe de validación positivo, que contenga la referencia catastral de la parcela correspondiente con la identidad de la finca.

⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M.: La finca registral y el Catastro, op. Cit. p. 392

- b. **No coordinada**, indicando las causas de la discordancia, que determinan la no incorporación de la georreferenciación aportada y que no se ha solicitado su subsanación, mediante expediente del título VI de la LH.
- c. **Pendiente de coordinación gráfica**, por haberse incorporado una georreferenciación alternativa correspondiente a una nueva finca, que no se ha incorporado todavía al Catastro, pero que cuenta con un informe de validación técnica catastral positivo, hasta que se le asigne la correspondiente referencia catastral.

4.9. La incorporación de la georreferenciación de la finca

4.9.1. La georreferenciación como circunstancia voluntaria o necesaria

La incorporación de la descripción georreferenciada es una circunstancia potestativa u obligatoria de la inscripción, que tiene por objeto completar la descripción de la finca y extender el principio de legitimación registral a esa georreferenciación.

1. Es obligatoria en los supuestos del art. 9 b) primer párrafo, es decir, en operaciones de inmatriculación de fincas, las operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos.
2. Es potestativa en los demás casos, siempre que la finca tenga una repercusión sobre la realidad física, pues una calificación negativa de la georreferenciación aportada no impide la práctica del asiento, sin perjuicio de que podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica, aplicando los requisitos del artículo 199 de la LH, el primero de los cuales, por su ubicación sistemática, es la existencia de una discordancia entre la situación registral y la realidad física extrarregistral. Si no la hay, nada obsta a la inscripción de la georreferenciación aportada y a la rectificación de la superficie inferior al 10 % de la cabida inscrita en un procedimiento registral ordinario, como ha declarado la RDGRN 17-11-2015, reiterada por otras posteriores.

4.9.2. Tipos de georreferenciación que se pueden aportar

La georreferenciación que aportar ha de ser preferentemente catastral, y solo por defecto o inexactitud de esta, podrá ser alternativa, como se desprende del párrafo 3º del art. 9 b), cuando dispone: *«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».*

Esos supuestos son los del art. 10.3 de la LH: *«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».*

La georreferenciación alternativa ha de cumplir los requisitos del art. 9 b) párrafo 4º y los técnicos del apartado 7º de la Resolución Conjunta de 26-10-2015, lo que se puede acreditar con un informe de validación técnica catastral, obtenido en la sede electrónica del catastro, con independencia de que su resultado sea positivo o negativo (RDGRN 6-2-2018).

4.9.3. El procedimiento de incorporación de la georreferenciación al asiento

Es distinto, según se aporte georreferenciación catastral o alternativa. Pero, en todo caso, implica una calificación registral, con un nuevo medio que el legislador concede al registrador, la aplicación informática homologada del art. 9, para el tratamiento de las representaciones gráficas que le permita decidir si inscribe o no la georreferenciación aportada, como complementaria de la descripción, consultar las posibles limitaciones administrativas y establecer la coordinación gráfica con el Catastro, o la no coordinación. Y ese análisis ha de hacerse cuando se incorpore al título una georreferenciación.

Abona esta conclusión la dicción del inciso final del art. 9 b) párrafo 8º, cuando dispone: *«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 base a ello tomar la decisión correspondiente.

4.9.3.1. Si es catastral

La inscripción de la georreferenciación catastral incorporada al título es un acto debido del registrador, cuando el interesado declare que la realidad física de la finca coincide con la del inmueble catastral, conforme al art. 18.2 del TRLCI y en el ejercicio de su calificación el registrador no albergue dudas sobre la identidad de la finca, pues como dispone el art. 9 b) párrafo 5º: *«La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público».*

Podría defenderse la exclusión de esa incorporación de la georreferenciación, a petición expresa del presentante, conforme al art. 425 del RH, por no ser circunstancia necesaria de la inscripción, advirtiendo de las consecuencias legales de ello en la nota de despacho y dejando constancia del estado de no coordinación por exclusión del presentante en la inscripción. También cuando el interesado declare la inexactitud catastral y no inste el inicio de expediente del título VI, aportando la correspondiente georreferenciación alternativa.

La calificación podrá ser positiva o negativa:

1. Esa calificación **será positiva** cuando el registrador logre la convicción sobre una serie de circunstancias, conforme al párrafo 6º de la letra b) del art. 9: *«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»*. La calificación positiva determina una serie de consecuencias:
 - a. La incorporación a un asiento literario de un archivo electrónico GML, con las coordenadas de georreferenciación de la geometría de la finca, que completa su descripción, en la forma que determina la RDGRN Circular de 3-11-2015. Es decir, el registrador extraerá las coordenadas y la superficie resultante del GML aportado, por ser la materia que tiene trascendencia real, aplicando un principio de calificación y no de transcripción. A continuación, firmará electrónicamente ese GM, utilizada la firma como medio y no como fin, para generar un CSV que individualice ese archivo GML, que se incrustará en la inscripción, que posteriormente firmará el registrador, utilizando su firma como fin: la producción de los efectos jurídicos sustantivos que derivan de la inscripción.
 - b. 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, notificando el registrador tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación (art. 9 b) párrafo 7º).
 - c. La finca se declarará coordinada gráficamente con el Catastro a la fecha del asiento (art. 10.2 párrafo 2º).
 - d. El registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas (art. 10.2 párrafo 2º).
 - e. La georreferenciación catastral inscrita podrá ser objeto de publicidad registral (art. 9 b) párrafo 10º). A nuestro modesto entender, no se inscriben las coordenadas, pues si se descontextualizan de un sistema de información geográfica y sus metadatos pierden sentido, sino la geometría resultante de esas coordenadas, que no puede visualizarse en el folio en soporte en papel, sino en el geoportel del Colegio de Registradores, junto a las demás inscritas.
 - f. 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 incorporada al folio real (art. 10.5).
2. Si la calificación es **negativa** también tiene una serie de consecuencias:
 - a. La descripción de la finca será literaria, sin que pueda darse publicidad registral a la identificación geográfica de la finca con mero valor auxiliar de calificación.
 - b. Se hará constar en el asiento la falta de coordinación gráfica de la finca con el Catastro, por existir una discordancia con la realidad física, expresando en que consiste sin que se haya solicitado su subsanación, mediante expediente del art. 199, con la correspondiente georreferenciación alternativa.
 - c. Se comunicará al Catastro las causas que impidan la coordinación gráfica (art. 10.2 párrafo 3º).
 - d. Se hará constar en la publicidad registral la referencia catastral correspondiente y la falta de coordinación gráfica de la finca con Catastro (art. 10.4).

4.9.3.2. Si es alternativa a la catastral

Para aportarla es preciso alegar la inexistencia o inexactitud de la georreferenciación catastral. El registrador deberá calificar la misma:

1. La calificación **será positiva** cuando el registrador logre la convicción sobre las circunstancias vistas al hablar de la georreferenciación catastral y, además, sobre el hecho que la representación gráfica alternativa aportada respete la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral y se cumplan los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral (art. 9 b) párrafo 4º), lo que podrá acreditarse con un informe de validación técnica catastral, de resultado positivo, que permitirá la inscripción de la georreferenciación alternativa.

La calificación positiva también tiene una serie de consecuencias:

- a. La georreferenciación alternativa completará la descripción de la finca, inscribiéndose de igual modo que el señalado para la georreferenciación catastral, permitiendo la rectificación de la descripción, siempre que la diferencia superficial entre ambas no exceda del 10 % de la cabida inscrita.
- b. Podrá declararse la finca coordinada gráficamente con Catastro, si el informe de validación sea positivo y se asigne, en su caso, la nueva referencia catastral.
- c. Se extenderá el principio de legitimación registral a la georreferenciación, conforme al art. 10.5 párrafo 2º, cuando dispone: *«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»*.

d. Podrá ser objeto de publicidad registral, conforme al art. 9 b) párrafo 10º, segundo inciso, que dispone: «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».

2.- La calificación será negativa cuando no se acrediten dichas circunstancias y en ese caso, se denegará la inscripción de la representación gráfica alternativa y, si fuera uno de los supuestos en que esta es circunstancia necesaria de la inscripción, se denegará la práctica del asiento, que solo podrá practicarse si se culmina con éxito un expediente del art. 199.2 de la LH. Lo que también sucederá cuando se alegue inexactitud catastral y la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, debiendo 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 (art. 9 b) párrafo 4ª). Ello podrá acreditarse con un informe de validación técnica catastral de resultado negativo, el cual también ha de ser tenido en cuenta por el registrador para calificar.

Los efectos de la calificación negativa son los contrarios a la positiva y la descripción de la finca será meramente literaria, no se extenderán los efectos del principio de legitimación a la georreferenciación, que no podrá ser objeto de publicidad registral y la finca estará no coordinada gráficamente con el Catastro.

4.10. La clasificación urbanística, medioambiental o administrativa

Esta circunstancia es complementaria de la descripción, pues no se hace constar en el propio asiento sino por medio de nota al margen, con expresión de la fecha a que se refiere y siempre que conste acreditada, según el art. 9 a) segundo inciso de la LH. Este artículo tiene su precedente inmediato en la redacción dada por la Ley 24/2001, cuando disponía que los registradores habían de disponer de aplicaciones informáticas que permitieran el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a estas de la calificación urbanística ambiental o administrativa. Aunque el precepto ahora no señale expresamente esa conexión entre el sistema de información geográfica para el tratamiento de las bases gráficas y la incorporación a estas de la clasificación urbanística, ambiental o administrativa correspondiente, es evidente que esa conexión existe, a nuestro entender.

No obstante, se ha dicho que es una circunstancia que exige la acreditación correspondiente, que puede tener lugar con posterioridad a la inscripción, que se hace constar por nota marginal para dejar más resaltada esa clasificación, y que es la fecha de esa clasificación la que se pretende resaltar en esa nota marginal específica, en un lugar distinto de la inscripción, que tiene vocación de permanencia y que esa clasificación ha de ser con relación a cada finca en concreto.

A nuestro juicio, estas afirmaciones han de ser matizadas.

1. En primer lugar, esta nota marginal pretende relacionar la titularidad del derecho real, que arranca del asiento, con su contenido, regulado por la ley, que arranca de un acto declarativo de clasificación de la Administración. Por ello su efecto es el advertencia o noticia respecto a como pueden ejercerse las facultades que lo integran.

No podemos confundir esta nota marginal que expresa una determinada clasificación, como acto declarativo de la Administración con otras notas marginales que prevé la legislación, relativas a circunstancias que recaen sobre una finca como:

- a. Su integración en un Banco de Conservación de la Naturaleza, o en un Proyecto de absorción de dióxido de carbono, pues esa integración depende de la voluntad del propietario y no de un acto declarativo de clasificación de la Administración.
- b. La declaración del suelo de la finca como contaminado, pues no estamos en fase declarativa, sino ejecutiva tras un expediente administrativo, cuyo inicio también puede constar por nota marginal, y su constancia permite al tercero conocer la obligación de realizar determinadas operaciones para recuperar el suelo.

2. El acto clasificación es un acto declarativo, que no se refiere a una finca concreta y determinada, sino a sectores determinados de territorio. Para su acreditación puede acudir a la Administración competente, para que acredite, mediante la superposición de cartografías, cual es la clasificación que corresponde a una finca concreta y determinada. Pero, la novedad de la Ley Hipotecaria consiste en una nueva forma en la que el registrador puede entender acreditada esa clasificación: mediante la consulta de esa información a través de la aplicación informática homologada, pues:

- a. El art. 9 b) de la LH obliga a los registradores a disponer de una aplicación informática homologada que permita la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivar de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente; para ello, es preciso que esa clasificación esté acreditada y figure en un sistema de información geográfica público.
- b. Además, era requisito para la homologación que dicha aplicación o sistema de información geográfica permitiera «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).

- c. Y con relación al planeamiento urbanístico, la DA 5ª de la Ley 13/2015 obliga a todos los Ayuntamientos de España a poner a disposición de los registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar del artículo 9 de la H, un acceso mediante servicio de mapas web, o soporte electrónico certificado, a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatos, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor. Si el registrador dispone de esta información y puede consultarla, debe entenderla acreditada y practicar la nota marginal.

Estas tres disposiciones no pueden segregarse del art. 9 a) segundo inciso, pues están en íntima relación, permitiendo al registrador tener acreditada esa clasificación sobre finca concreta y determinada, mediante la superposición de la cartografía de origen público con el sistema de información geográfica del Distrito Hipotecario, sin necesidad de acudir a la Administración correspondiente a solicitar esa certificación. La simplificación administrativa, a que alude la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, la reutilización de la información del sector público, regulada por la Ley 37/2007 y el derecho de acceso de los ciudadanos a la información ambiental de que dispongan las Administraciones, regulado por la Ley 27/2006, así parecen demandarlo.

También apoya esta opción el precedente legislativo del artículo 9 redactado por la Ley 24/2001. Es decir, a nuestro entender, el registrador, mediante esa consulta con valor de calificación, podrá practicar esa nota marginal, cuando tenga completa seguridad sobre esa clasificación, conectando el derecho inscrito y su titularidad garantizada con el contenido del derecho en un momento determinado, que viene regulado por la Ley.

3. El acto de clasificación ha de ser previo a la práctica de la nota marginal, pues la fecha que debe hacerse constar en ella es la del instrumento jurídico que realiza el acto de clasificación, ya se exprese en una certificación administrativa, o derive de la consulta del registrador a los metadatos de la información geográfica, a través de la aplicación homologada, referida a la fecha de la práctica de la nota marginal.
4. El registrador ha de practicar esa nota marginal de oficio, cuando entienda acreditada esa clasificación. Si no le entiende acreditada, en ningún caso impide la práctica del asiento principal de inscripción.

5. Un ejemplo concreto

5.1. La descripción que resulta del Registro

Tenemos una inscripción 7ª del folio registral de una finca concreta y determinada, practicada en el año 2005, en la que la descripción de la finca es la siguiente:

URBANA.- En XXXXXXXXXX, plan parcial sector tres, hoy calle XXXXXXXXXX, número XX, parcela urbana edificable, según el PGOU, de uso residencial nº 101, de 500,32 m², dentro de cuya cabida se encuentra una vivienda unifamiliar de planta baja, primera y sótano, con una superficie en planta sótano de 38'20 m², y en planta baja y primera, destinadas a vivienda, las cuales tienen una superficie construida entre ambas de 112,30 m², distribuidos en diferentes dependencias y servicios, contando además con una terraza solárium. Linda al norte con la parcela nº. 100, sur con la parcela 102, este, calle de su situación y oeste, parcela 106. La vivienda ocupa sobre la parcela una superficie de 84,50 m², destinándose el resto de la parcela a jardín y ensanches.

5.2. La descripción que resulta del título de presentado

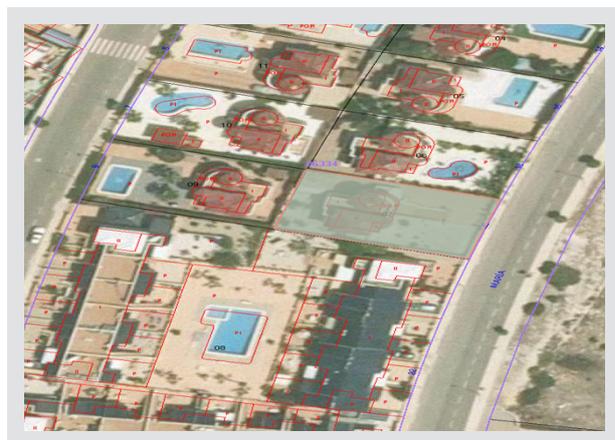
Se presenta ahora un título en el que se describe la finca coincidiendo con la descripción que figura en el asiento, pero se declara una referencia catastral, que se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica vigente, obtenida por medios telemáticos y con un archivo GML adjunto.

El interesado declara que, conforme al artículo 18.2 del TRLCI, la realidad física del inmueble que resulta de la certificación catastral aportada coincide con la de su finca en el Registro de la Propiedad, con lo cual el registrador tiene que calificar esa afirmación y efectuar el análisis de la referencia catastral y el de la coordinación gráfica de la finca con la parcela.

Además se completa la descripción con la ampliación de la obra que se otorga en el título presentado, consistente en la construcción de una piscina, autorizada con la preceptiva licencia municipal, en la que coincide la dirección en la que se ubica la finca, con la que figura en el Registro y en el Catastro, y también con la que expresa el arquitecto director de las obras en su certificado de final de obra, donde constan además las coordenadas de la superficie ocupada por la ampliación de obra consistente en la construcción de la piscina.

5.3. La situación de la cartografía catastral y ortofotográfica del PNOA

Consultada la cartografía catastral, básica para la identificación de las fincas registrales, la imagen de la izquierda refleja la situación cartográfica de la parcela aportada por el interesado y la superposición de ésta sobre la ortofoto PNOA proporciona la imagen de la derecha:



La superficie gráfica de la parcela catastral es de 501m², declarando el propietario en la escritura que la georreferenciación aportada coincide con la realidad física de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad. Por tanto existe una pequeña diferencia superficial, que está dentro del margen del 10% de la cabida inscrita.

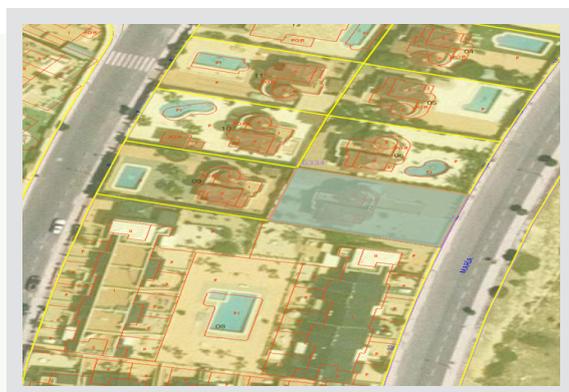
5.4.- La calificación registral de la descripción tras la Ley 13/2015.

Comparando las respectivas descripciones vemos una coincidencia entre la dirección en la que se ubica la finca que consta en el Registro, en el Catastro y en la licencia de obras, que nos lleva a la misma realidad física, por lo que el registrador la puede hacer constar con seguridad en el asiento la misma situación física detallada que constaba en el asiento.

Además, como las diferencias superficiales entre la cabida que consta en el Catastro y la que consta en el Registro son inferiores al 10 % de la cabida inscrita, el registrador podrá declarar la referencia catastral como correspondiente y consignarla en el asiento, completando la situación física detallada y ubicando la finca sobre la cartografía catastral básica, sin que ello suponga la inscripción de las posibles diferencias entre las descripciones catastral y registral.

Respecto a los linderos los que constaban en el Registro eran: norte con la parcela nº 100 de la unidad de ejecución, sur con la parcela 102, este, calle de su situación y oeste, parcela 106. Así resulta también del Plano de parcelación presentado en su día y archivado en el Registro.

Pero, consultada la aplicación registral homologada del artículo 9 de la LH, se nos representa según la siguiente imagen:



La identificación de las fincas colindantes en un color amarillo significa que un registrador, en un momento anterior a la presentación del título en el Registro, identificó esas fincas en el territorio y declaró su descripción coherente con la representación gráfica que utilizó para esa identificación.

Pero esa aplicación informática, como sistema de información geográfica nos permite obtener otra información, cual es el número de finca registral de las fincas colindantes previamente identificadas. Y el registrador puede establecer la siguiente correspondencia con total seguridad:

- Al norte la parcela 100 se corresponde con la finca registral 15769.
- Al sur la parcela 102 se corresponde con la finca registral 15703.
- Al este la calle de su situación puede comprobarse que es XXXXXX.
- Y al Oeste, la parcela 103 se corresponde con la finca registral 15705.

Consultando la certificación catastral descriptiva y gráfica, el registrador puede llegar a establecer la correspondencia de cada lindero registral con el catastral correspondiente.

Defendemos que el registrador debe dejar fijada esa correspondencia entre los linderos alegados por las partes con los linderos registrales y catastrales, tomados de los respectivos sistemas de información geográfica registral y catastral, para lograr que la descripción de la finca sea preferentemente perimetral, pues las fincas lindan con fincas.

Respecto a la georreferenciación aportada, no existiendo dudas en la identidad de la finca, pues ambos recintos llevan a la misma porción de territorio, no se invade dominio público ni fincas colindantes y las diferencias superficiales son inferiores al 10% de la cabida inscrita, que determinan que no hay discordancia con la realidad física, como ya declaraba el interesado en el título, el registrador incorporará la georreferenciación aportada al asiento, para completar la descripción de la finca, rectificará la superficie de la misma, para adaptarla a la de la georreferenciación aportada y declarará la finca registral como coordinada gráficamente con el Catastro a la fecha del asiento, lo que se hará constar además en la nota al pie del título y en la publicidad registral de la finca.

A nuestro entender, cuando no existe duda sobre la inexistencia de discordancia con la realidad física, tras la calificación registral, no es preciso tramitar un expediente del Título VI de la LH, con notificación a colindantes no afectados por la inscripción de la georreferenciación. Ello casa mal con la mejora que en la descripción e identificación de las fincas pretende introducir la Ley 13/2015 y con la simplificación administrativa a que alude la Exposición de Motivos, consiguiendo mediante un procedimiento hábil y sencillo, dotado de garantías jurídicas, como la calificación registral, como tercero imparcial e independiente, garante de los derechos de los posibles colindantes afectados.

Con relación a la obra nueva, una vez identificada la finca sobre la que esta se declara y comprobado que las coordenadas de la superficie ocupada están dentro de la finca, el registrador podrá generar un GML, que posibilite, en su momento, (hoy no es técnicamente posible), la inscripción de esa geometría en el interior de la de la finca.

5.5.- La redacción de la descripción con la interpretación evolutiva propuesta

Después de todo lo dicho y tras la interpretación evolutiva propuesta, entendemos que la descripción de la finca en el asiento debería quedar redactada, en este ejemplo, así:

CRU: XXXXXXXXXX

URBANA.- En XXXXXXXXXX, plan parcial sector tres, hoy calle XXXXXXXXXX, número XX, parcela urbana edificable, según el PGOU, de uso residencial nº 101, de 500,32 m², dentro de cuya cabida se encuentra una vivienda unifamiliar de planta baja, primera y sótano, con una superficie en planta sótano de 38'20 m², y en planta baja y primera, destinadas a vivienda, las cuales tienen una superficie construida entre ambas de 112,30 m², distribuidos en diferentes dependencias y servicios, ocupando sobre la parcela una superficie de 84,50 m² contando además con una terraza solárium y una piscina con lámina de agua de 40 m², destinándose el resto de la parcela a jardín y ensanches. Los linderos de esta finca son, según el título aportado, el registro y la cartografía catastral son: norte con la parcela nº. 100, que se corresponde con la finca registral XXXXX de esta sección Y con la parcela con referencia catastral, sur con la parcela 102, que se corresponde con la finca registral XXXXX de esta sección y con la parcela con referencia catastral, este, calle de su situación XXXXXX y oeste, parcela 106, que se corresponde con la finca registral XXXXXX de esta sección, y la parcela con referencia catastral.

REFERENCIA CATASTRAL correspondiente con la finca de este número: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Se incorpora la georreferenciación aportada que completa la descripción de la finca, que ha sido firmada con la firma electrónica del registrador que suscribe, identificada con el CSV: XXXXXXXXXXXXX, visualizable en el geoportal del Colegio de Registradores. Las coordenadas de la superficie ocupada por la construcción declarada en este asiento se incorporan al mismo en asiento firmado electrónicamente por el registrador que suscribe, que se identifica con el CSV: XXXXXXXXXXXXX.

En el acta de inscripción se hará constar:

En su virtud, previa actualización de la descripción de la finca e inscripción de su georreferenciación, INSCRIBO el XXXXXX de esta finca en favor de XXXXXX, haciendo constar que, a la fecha del presente asiento, la finca se halla coordinada gráficamente con el Catastro.

6.- Conclusión

Con esta interpretación evolutiva, la calificación registral de la descripción se convierte en una operación integral y compleja que interrelaciona todas las circunstancias de la descripción con su geometría, para determinar que esta sea coherente con la descripción literaria y que de su ubicación en un sector determinado del territorio no derive conflicto con sus colindantes. Ello permitirá describir la finca con una descripción literaria y georreferenciada y efectuar el análisis de coordinación con el Catastro, para determinar el estado de coordinación gráfica cuando la georreferenciación que se incorpore sea catastral, o el inicio del procedimiento de coordinación, si es alternativa, o el de no coordinación por existir una discordancia con la realidad física que requerirá de expediente que garantice el respeto al derecho de los colindantes, como fase necesaria del procedimiento registral, que no queda al arbitrio del interesado, aunque puede excluir la coordinación, cuando alegue la inexactitud catastral y no aporte alternativa a esta.

ESTANDARIZACIÓN DE PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS CON APLICACIÓN A LA LEY HIPOTECARIA

por Rubén Martínez y Pedro J. Ortiz, Ingenieros técnicos en Topografía. Geómetras Expertos - GEX

La historia de la Asociación Española de Geómetras Expertos (AEGEX) es la historia de un encontronazo. Más que de un encontronazo, de un choque frontal. Un choque frontal con la realidad. Y más que con la realidad, con las realidades. Detectar la existencia de más de una realidad en el mercado inmobiliario y descubrir que nunca se han reconocido entre ellas porque siempre han caminado por separado es la premisa fundacional de AEGEX.

Estas realidades son la civil, la registral, la catastral, la urbanística y la física. Y aunque idealmente deberían ser la misma, no siempre ocurre esto.



Sistema **garantista**, de **refutada eficacia** y **solidez histórica** en su vertiente jurídico-litera.

Sistema **inconsistente**, **volátil** y **heterogéneo** en su vertiente técnico-matemática.

Realidad urbanística.- realidad que recoge la situación inmobiliaria a efectos de gestión, planeamiento y disciplina urbanística.

Regulada por las normas municipales de planeamiento y la normativa autonómica y estatal correspondiente.



Realidad civil.- realidad que supone la legitimación activa, oponible y pública de los actos jurídicos. Realidad constitutiva.

Regulada por el Código Civil y normativa derivada.

II).-Y por esta escritura -----
----- O T O R G A N -----
PRIMERO.-Doña Ludivina [REDACTED], dona
a su hija doña Maria del Consuelo [REDACTED]
[REDACTED], como anticipo de la legitima, las fincas -
descritas en el apartado I de la exposición de-
esta escritura.-----
SEGUNDO.-La donataria acepta la donación --
hecha a su favor.-----
Hice las reservas y advertencias legales, es-
pecialmente las de índole fiscal.-----

Realidad registral.- realidad relativa a los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad sobre un bien inmueble. Realidad declarativa.

Regulada por la Ley Hipotecaria y su Reglamento.

PRIMERO: Que la descripción de la **Finca N.º: 13757** es la siguiente:

URBANA. Casa de planta baja con su cuadra, pajar y más dependencias, señalada con el número sesenta y ocho, sita en el barrio de [REDACTED] parroquia de San [REDACTED] concejo de [REDACTED] con una cabida de DOS AREAS ONCE CENTIAREAS. Linda: frente, antojana; derecha entrando, herederos de Constantino [REDACTED]; izquierda y espalda, más de la donante doña Ludivina [REDACTED].-

Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro.
Inscrita en el Tomo 113 del Archivo, Libro 93 de Siero, folio 117, **Finca N.º: 13757.**
Código Registral Único: 33016000370478.

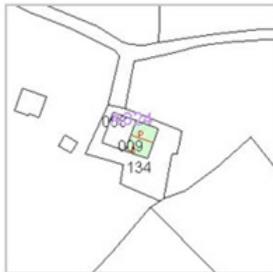
TITULARIDAD DE LA FINCA Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Que la descrita finca aparece inscrita en pleno dominio a favor de **DOÑA MARIA CONSUELO [REDACTED]**, con N.I.F. [REDACTED]-J, con carácter privativo, por título de donación de doña Ludivina [REDACTED], en virtud de escritura otorgada el día dieciocho de Junio de mil novecientos ochenta y seis ante el Notario de Langreo doña María de las Nieves [REDACTED], que causó la inscripción 2ª de fecha diecisiete de Agosto de mil novecientos ochenta y siete.

Historial de titularidad:

En la inscripción 1ª de fecha dos de Enero de mil novecientos cuarenta y cinco, la había adquirido doña Ludivina [REDACTED], por título de compra a don Manuel [REDACTED], en virtud de escritura otorgada el día doce de Junio de mil novecientos veinticinco ante el Notario de Siero don Ramón [REDACTED].

Realidad catastral.- realidad a efectos fiscales y de tributación.

Regulada por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SIERO Provincia de ASTURIAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Solicitante: MARTINEZ NAVIERA RUBEN
NIF/CIF: 32887056X
Fecha de emisión: Lunes, 5 de Septiembre de 2016
Finalidad: Uso Propio

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
A024009001P81A0001Q1

DATOS DEL INMUEBLE

USO:	Residencial	PERMUTACIONES:	1918
USO DE LA CONSTRUCCION:	99.999999	USO DE LA CONSTRUCCION:	165
USO DE LA CONSTRUCCION:	270.62	USO DE LA CONSTRUCCION:	8.426.93
USO DE LA CONSTRUCCION:	8.426.93	USO DE LA CONSTRUCCION:	8.691.55
USO DE LA CONSTRUCCION:	8.691.55	USO DE LA CONSTRUCCION:	2016

DATOS DE TITULARIDAD

Titular: [REDACTED] CONSUELO [REDACTED]-J

Finca: [REDACTED]
33000 LANGREO (PELOVERA LA) (ASTURIAS)
134
100.00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

USO:	CS ORVEZ 9
USO:	SIERO (ASTURIAS)
USO DE LA CONSTRUCCION:	165
USO DE LA CONSTRUCCION:	99

(Parcela construida sin dirección horizontal)

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

VER ANEXO DE COLINDANTES

Realidad topográfica.- realidad de hecho determinada por los elementos físicos y su interpretación jurídica (dominio público, afecciones, servidumbres, limitaciones a la propiedad, etc).

Sin regulación específica.



Y es que estas realidades no siempre han sido la misma porque su naturaleza las ha definido como distintas y nunca se ha considerado necesaria su coordinación. Sin embargo, sería difícil negar la incidencia judicial de los litigios por causa de la definición del objeto de derecho sobre el que se apoyan todas esas realidades. Nadie necesita definir el alcance físico de un coche, porque el coche es lo que hay “de puertas para adentro”. Sin embargo, no pueden “ponerse puertas al campo”, que si necesitará de su delimitación. Y quien dice campo dice terrenos y solares en proceso de reconversión urbanística y ordenación territorial.

El empeño de querer llamar a todo por un mismo nombre y la visión técnica, con la que no siempre se ha contado de forma regulada, es lo que marca la necesidad de hacerlo efectivo. Y aunque con ello no quedaríamos libres de litigación, porque cada inmueble es un mundo, sí que podría favorecerse una filosofía preventiva que facilite la labor de los operadores jurídicos, reduzca trámites y evite costes innecesarios.

Para esto no hace falta inventar nada nuevo, solo es necesario ver el funcionamiento y resolución de este mismo problema en los diferentes sistemas europeos. Si bien las variaciones de ordenamiento, las peculiaridades registrales y catastrales de cada país y hasta la voluntariedad u obligatoriedad de los actos jurídicos hacen incomparables las actuaciones, sí es cierto que existe una homogeneidad, cada vez mayor, respecto del profesional técnico que aporta su visión a la seguridad jurídica inmobiliaria. Alcanzar esos modelos requiere de unos recursos humanos y materiales, además de económicos.

Estos planteamientos, por tanto, no se logran de la noche a la mañana, y la visión no se materializa sin un plan de actuación que acote y defina esos recursos. En este momento, en el caso de la AEGEX, el plan de actuación se sustenta en dos creencias fundamentales: la necesidad de un perfil eminentemente técnico, pero necesariamente conocedor de los procesos jurídicos en los que pretende integrarse, como recurso humano, y una metodología estandarizada que facilite a los operadores la interpretación homogénea de los resultados y unas garantías de certeza y precisión, como recurso material.

Pero estos planteamientos no se logran de la noche a la mañana, y la visión no se materializa sin un plan de actuación. En este caso, en el caso de la AEGEX, el plan de actuación se sustenta en dos creencias fundamentales: la necesidad de un perfil eminentemente técnico, pero necesariamente conocedor de los procesos jurídicos en los que pretende integrarse y una metodología estandarizada que facilite a los operadores la interpretación homogénea de los resultados y unas garantías de certeza y precisión.

El perfil profesional no solo debe controlar a la perfección los pasos de una ejecución técnica garantistas, sino que debe entender el complejo marco jurídico en el que debe desenvolverse. Desde comprender los elementos legales que afectan a los inmuebles (servidumbres, limitaciones, afecciones, etc.) hasta manejar con soltura los trámites procesales asociado a la transmisión de derechos en el ámbito inmobiliario y sus posibilidades. A mayores, la homogeneización con otros profesionales asimilables del mercado europeo, tales como los Géomètre-expert franceses o los Ingenieur-Geometer suizos, aportaría un efecto de contrastada experiencia.

En cuanto a la vertiente de los elementos de trabajo que permitan consolidar un servicio acorde al mercado en el que van a desarrollarse, se reconocen tres: el Registro Nacional de Límites (RNL), el Desarrollo Profesional Continuo (DPC) y la Delimitación y Definición Precisa de Inmuebles (DDPI)

En primer lugar, se podría hablar del Registro Nacional de Límites, como un repositorio a la manera de los libros que custodian los Registradores de la Propiedad, pero aplicado a la definición del objeto de derecho; permitiendo garantizar la permanencia de los resultados y la incorruptibilidad de estos por su vigilancia institucional. De ahí su intencionado y osado guiño denominativo, pese a la evidente distancia.

El siguiente instrumento sería el Desarrollo Profesional Continuo, una estricta exigencia formativa que permitirá velar por la constante actualización de los conocimientos del profesional.

Por último, el más importante: la Definición y Delimitación Precisa de Inmuebles (DDPI) es el documento regulador de la operativa de actuación del GEX, tanto en su intervención responsable en el proceso técnico de delimitación, el llamado protocolo DDPI, como en el posterior consenso y refrendo con los diferentes operadores jurídicos (Notariado, Registros de la Propiedad, Catastro y administraciones con competencias territoriales), el estándar DDPI. Pretende ser un elemento de trabajo dinámico y versátil, que crezca sobre la base de la experiencia aportada por la actuación profesional de los Geómetras Expertos - GEX.

Y se plantea esta solución adaptativa y coherente con las necesidades detectadas para una participación preventiva en el tráfico de inmuebles porque, en definitiva, cada inmueble es un mundo y no pueden ponerse puertas al campo.



La **realidad topográfica** aún no es una **realidad físico-jurídica** integrable en el tráfico inmobiliario. Requiere del filtro de un técnico conocedor de los principios legales de aplicación: urbanismo, derecho civil y normativa sectorial



La **integración en el proceso de transmisión**, complementando la labor de los profesionales que ya lo instruyen, va más allá de la mera **medición topográfica** como producto final y requiere de formación específica: derecho hipotecario, normativa catastral y principios jurídicos de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, y finalmente, debemos acometer aquellas aplicaciones que de modo directa pueden conseguir un efecto garantista en procesos preventivos como son las que se realizan con carácter potestativo como la inscripción gráfica georreferenciada de las fincas ya inscritas, con carácter preliminar a los expedientes de inscripción obligada de las representaciones gráfica georreferenciadas, como las parcelaciones, segregaciones, agrupaciones, etc. Así como en procesos contenciosos, donde la determinación técnica de los límites de una finca es el quid de la cuestión, y usar la resolución alternativa de controversias aumentan las probabilidades de éxito amén de minorar el alto coste, no sólo económico sino temporal y personal que suponen los procedimientos judiciales, con la conciliación.

El estándar de Delimitación y Descripción Precisa de Inmuebles ayuda sobre todo a mostrar de forma transparente y comparable la solución propuesta a las partes de modo que la confianza de éstas sobre aquella garantice el éxito de cualesquiera de las acciones preventivas o contenciosas, mejorando el tráfico inmobiliario, pero sobre todo la seguridad del mercado.

LA VINCULACIÓN EN GEOBASE Qué es, cuándo y consecuencias de la vinculación

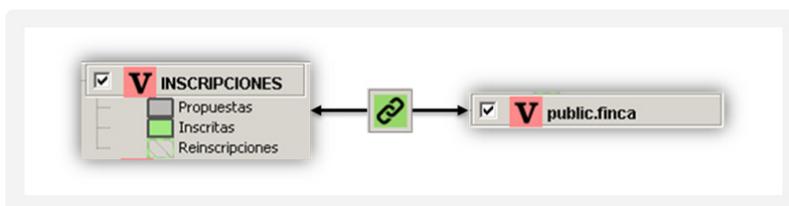
por Rubén Martínez y Pedro J. Ortiz, Ingenieros técnicos en Topografía. Geómetras Expertos - GEX

En éste artículo se va a explicar el concepto de vinculación en Geobase 4, las circunstancias en las que es o no necesaria la vinculación, como se realiza en función de los distintos tipos de operaciones y sus consecuencias.

1. Qué es la vinculación en Geobase

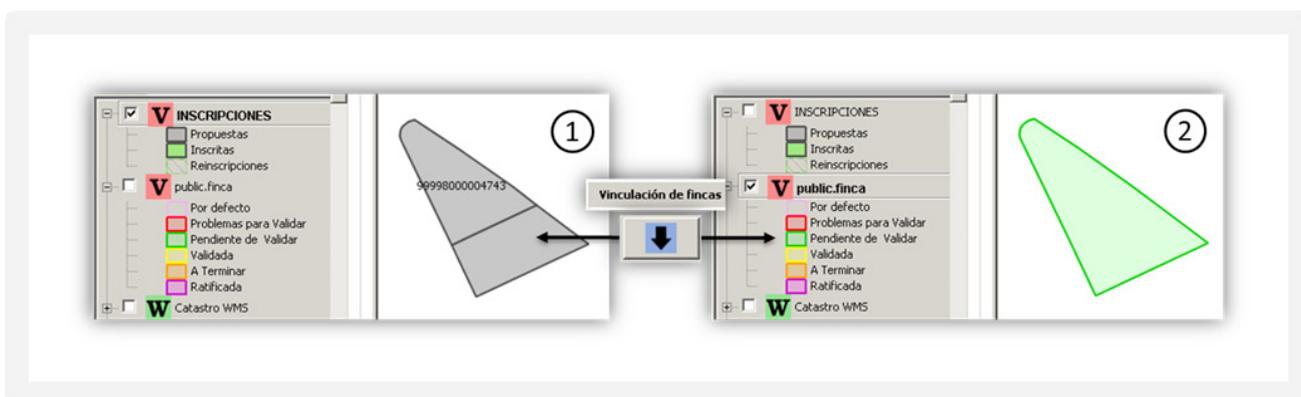
Definición de vinculación de una propuesta de inscripción de base gráfica en Geobase:

La **Vinculación** es el proceso donde se *asocia gráfica y alfanuméricamente* una propuesta de inscripción gráfica que llega a Geobase 4 (capa Inscripciones) a una o varias fincas registrales (capa public.finca).



Una **propuesta de inscripción gráfica** (imagen 1)

describe la ubicación de una o varias fincas resultantes de una operación registral o inscripción unitaria (inmatriculación, agrupación, segregación, reparcelación, etc). Dicha operación o inscripción tendrá como origen una o varias fincas registrales que llamamos matrices (imagen 2).



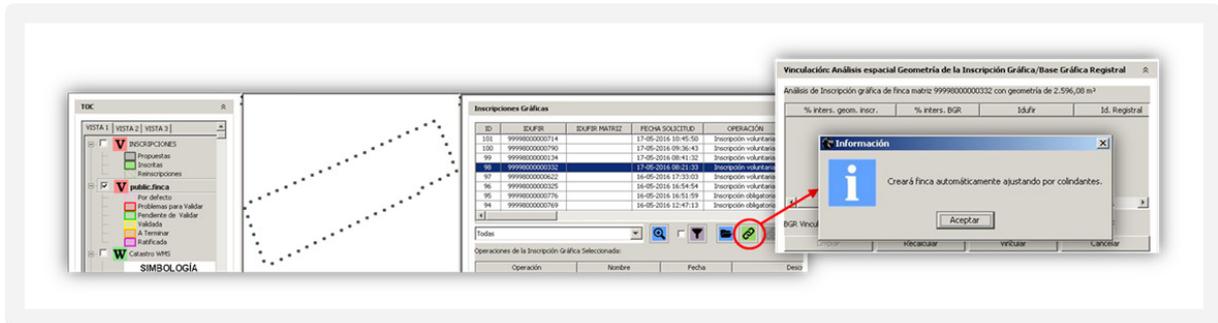
En Geobase la propuesta de inscripción gráfica se asocia o vincula, cuando sea necesario, a la finca o fincas matrices de la operación registral.

2. ¿Cuándo es necesaria la vinculación?

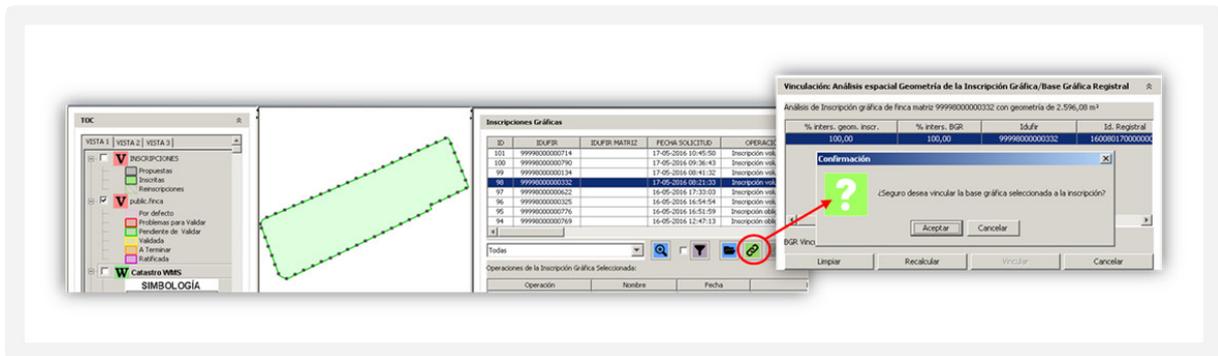
2.1. CASO 1: En operaciones de inscripción gráfica unitarias siempre es necesaria la vinculación

Son operaciones unitarias las que tienen una única finca matriz y esta es el objeto de la inscripción: **Inmatriculación e inscripción de base gráfica.**

Caso 1A. Si no está representada en Geobase la finca matriz de la operación la aplicación creará automáticamente en el proceso de vinculación esta finca registral en la capa *public.finca* basándose en la geometría de la inscripción, como vemos en la siguiente imagen.



Caso 1B. Cuando en Geobase esté representada previamente la finca matriz de la operación en la capa *public.finca* la vinculación se realizará directamente con ella sin necesidad de crear dicha finca, como en el siguiente ejemplo.

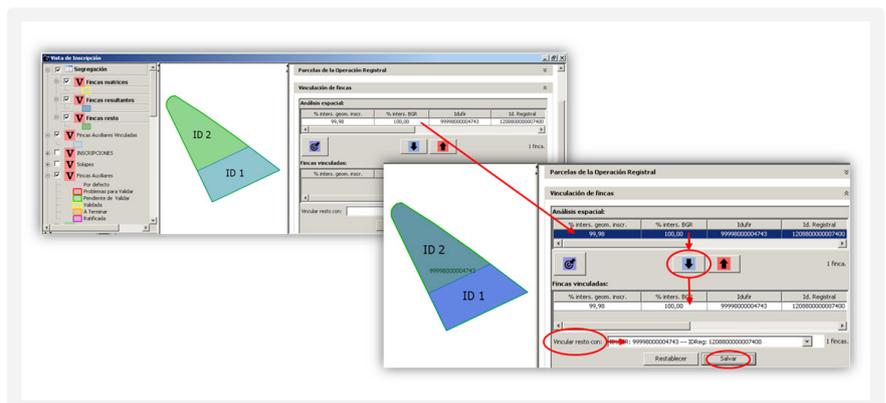


Cuando coincida el IDRegistral y el IDUFIR de la finca existente con el de la inscripción, Geobase hará una vinculación automática.

2.2. CASO 2: En operaciones registrales no siempre es necesario vincular

Operaciones registrales no unitarias. Una o varias fincas matrices dan lugar a una o varias fincas resultantes y/o resto: *división, segregación, agrupación, agregación o reparcelación.*

Caso 2A. La vinculación en estos casos será necesaria cuando en Geobase estén representadas previamente las fincas matrices de la operación en *public.finca*. Esta vinculación se hará desde el escenario de inscripción utilizando el cuadro de "Vinculación de fincas" como vemos a continuación.



Cuando coincida el IDRegistral y el IDUFIR de las fincas existentes con el de las matrices definidas en la inscripción, Geobase procederá a hacer una vinculación automática.

Caso 2B. Si no están representadas en Geobase las fincas matrices de la operación no será posible ni necesaria ninguna vinculación.

3 Consecuencias de la vinculación y conclusiones

3.1 Si la vinculación se ha realizado correctamente

CASO 1: Operaciones unitarias. Cuando se firme la inscripción la finca quedará inscrita en Geobase en la capa *Inscripciones*, pasará de gris a color verde, y la finca matriz vinculada en *public.finca* se modificará si fuera necesario para mostrar la geometría de la inscripción firmada y quedará en estado validado (amarillo).

CASO 2: Operaciones registrales. Cuando se firme la operación tanto la finca resto como las resultantes quedarán inscritas en Geobase en la capa *Inscripciones* y pasarán a color verde. Con las fincas vinculada en *public.finca* pasará lo siguiente:

- Si en *public.finca* hay finca matriz vinculada con finca resto esta se modificará para mostrar la geometría de la inscripción correspondiente al resto y quedará en estado validado (amarillo).
- Si en *public.finca* hay fincas matrices vinculadas que mueren tras la operación estas desaparecerán y en su lugar se crearán las nuevas fincas inscritas en estado validado (amarillo).

3.2 Si la vinculación era necesaria y no se ha realizado

CASO 1: Operaciones unitarias. No será posible realizar la calificación e inscripción de la base gráfica.

CASO 2: Operaciones registrales. Será posible realizar la calificación de la base gráfica pero es posible que se produzcan incidencias en la firma de la inscripción de la base gráfica en Geobase. Cuando se trata de reinscripciones no será posible realizar la calificación e inscripción de la base gráfica si no se realiza la vinculación correspondiente con las fincas matrices ya inscritas.

¿LA COORDINACIÓN DE LAS REPRESENTACIONES CATASTRALES Y ALTERNATIVAS UN DESIDERATUM IMPRORROGABLE?

La innecesariedad del informe catastral de validación positivo conforme a la RDGRN 26/2/2018

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

1. Supuesto de hecho

Dice un compañero, preparador y amigo que, como cada primavera, se ha prorrogado la Ley de Registro Civil hasta 2020 y casi va ya una década, sin que se pueda llevar a la práctica jurídica su normativa.

En Torredembarra, con más de 3000 solicitudes para la calificación gráfica registral de fincas, desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, es hora de pararse a reflexionar sobre los primeros resultados obtenidos, valorar la consecución de los objetivos que perseguía la Ley y en particular, el de si la coordinación de las representaciones catastrales o alternativas inscritas en las fincas registrales, a cuya descripción de superficie y lindes se extendía el principio de legitimación, vinculándose a una realidad extrarregistral como es la Catastral, ha sido posible o continua siendo un mero desiderátum, improrrogable ya por la problemática observada.

Figura 1: Asientos, calificaciones e inscripciones gráficas en Torredembarra desde 1/1/2016 hasta 30/3/2018¹

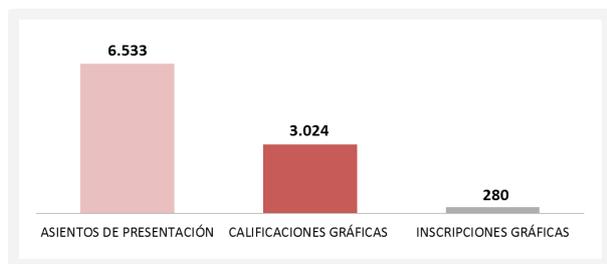


Figura 2: Comparativa inscripciones gráficas inscritas según su origen alternativo o catastral

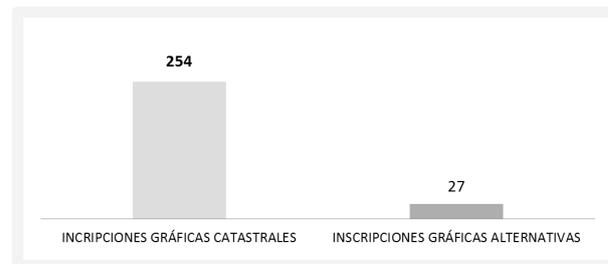


Figura 3: Inscripciones gráficas alternativas coordinadas y no coordinadas

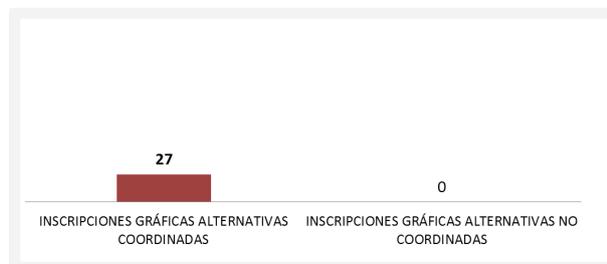
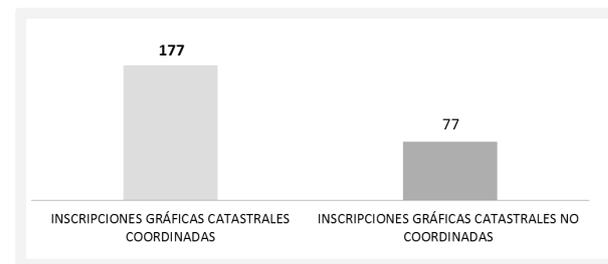


Figura 4: Inscripciones gráficas catastrales coordinadas y no coordinadas



1 En esta figura, ha de tenerse en cuenta que de los 6533 asientos de presentación de Enero 2016 a Marzo de 2018, habría que descontar los documentos que se han presentado en más de una ocasión o han sido objeto de calificación y caducado el asiento, las peticiones de publicidad formal y otras instancias como libros de actas que no generan calificación gráfica, los documentos notariales que no han aportado certificación descriptiva y gráfica catastral, ni tampoco alternativa o aportando la primera, han señalado los interesados que no están en condiciones de manifestar nada con relación a la descripción gráfica de su finca y finalmente los documentos judiciales y administrativos que, en su gran mayoría, no precisan aportar referencia catastral conforme al art. 39 TRCI.

De esos documentos que, han causado aquellos asientos, puede que haya más de una finca en alguno de ellos, habiéndose hecho análisis espacial a través de un informe de calificación gráfica de 3024 fincas registrales y de sus correspondientes colindantes, de las cuales finalmente sólo han causado inscripción gráfica registral menos 300.

Analizados los datos, resulta que el 90% de las representaciones gráficas inscritas en Torredembarra son de origen catastral y sólo un 10% de origen alternativo, estas últimas propuestas: por técnicos o por autoridad o por los interesados ratificando la propuesta suministrada por el Registro.

Con relación a la coordinación, de las representaciones gráficas inscritas un 63% están coordinadas y un 37% no lo están, pero el problema se sitúa en particular en dos cuestiones:

La primera, **por qué hay representaciones gráficas catastrales no coordinadas en Catastro (la nada despreciable cifra de 77 que supone un 27%), cuando por imperativo legal y por un asiento registral que está bajo la salvaguarda de los tribunales, se señala otra cosa.**

La segunda, **por qué no hay ninguna representación gráfica alternativa de las 27 inscritas, coordinada a día de hoy (el 100% de las alternativas no aparecen como coordinadas en Catastro).**

Tomamos por base, como ya afirmara DÍAZ FRAILE², que el nuevo *art. 10,5 LH tras la RLHC* se sustenta en la idea o tópicos antihipotecario de la falta de extensión del principio de legitimación del *art. 38 LH* a los datos físicos reflejados en el folio real (en particular: linderos y superficie), que no se corresponde fielmente con el estado actual de la cuestión en la jurisprudencia tradicional y más reciente del Tribunal Supremo en *2 de Junio de 2008*, repasada sistemáticamente en la *RDGRN 7 de Junio de 2012*.³

Como ya tuvimos ocasión de señalar⁴, introducir un elemento anómalo y vincular a partir de la entrada en vigor de la *Ley 13/2015*, el principio de legitimación registral de los datos físicos de la finca inscrita a una realidad extrarregistral como es la catastral; en lugar de vincularla a la representación gráfica inscrita cualquiera que sea su origen, una vez asumida por el dueño y depurada registralmente a través de la calificación, hace que ahora nos adentremos técnicamente en la distinta problemática observada con los envíos a Catastro de las representaciones gráficas inscritas y los efectos jurídicos de la falta de coordinación, para tratar de darles solución o al menos una vuelta de tuerca.

2. Problemática observada

Gracias a la labor del personal de Registro y del CORPME de Geobase, podemos encontrar y sistematizar un poco estos errores de gran trascendencia jurídica que están relacionados con los tipos de envío: AJ (alteración jurídica por cambio de titularidad), CO (coordinación de bases gráficas catastrales unitarias) y AFE (alteraciones físico- económicas de modificaciones de entidades hipotecarias con bases gráficas alternativas o catastrales).

Dejando a un lado las posibles inconsistencias o errores achacables a cada oficina, al hacer el envío, como pudiera ser no rellenar los campos adecuadamente, por ej: que no se señale un titular o el número de policía de la vía pública o se señalen dos (paseo Miramar 175-177) y que por defecto del programa de envío habría que llevar al descriptivo.

La mayoría podrían catalogarse como errores de concepto que deben corregirse por los operadores jurídicos en liza: Registro y particularmente Catastro.

Con relación a la primera cuestión planteada de encontrar alguna justificación a la existencia de **representaciones gráficas catastrales no coordinadas en Catastro, cuando por imperativo legal y por un asiento registral, que está bajo la salvaguarda de los tribunales, se señala otra cosa.**

Sin ánimo exhaustivo, la casuística examinada distingue los siguientes errores de concepto que, a nuestro juicio, debieran ser corregidos:

- En caso de que la alteración de titularidad venga por un documento notarial puede que Catastro ya tenga esa alteración y salta un error grave en nuestra comunicación, en lugar de señalar que es coincidente con sus bases de datos.
- En otras ocasiones, el error grave salta porque no hay DNI del transmitente, cosa que ocurre con fincas registrales de escaso movimiento con titulares antiguos.
- En el caso de matrices de la PH, no reconoce el aplicativo la referencia catastral de 14 dígitos que coincide con el solar de la matriz y además exige que se indique un titular, con lo que al estar la finca muerta, obliga al Registro para hacer un envío correcto a rescatar una titularidad en índices para hacer el envío y luego eliminarla, todo un desatino informático que nada tiene que ver con lo jurídico.

Con relación a la segunda cuestión de **por qué no hay ninguna representación gráfica alternativa inscrita, que esté coordinada a día de hoy**, los errores de concepto advertidos son mucho mayores, hasta preocupantes.

2 Cfr. DÍAZ FRAILE, J.M., "El principio de legitimación registral y los datos físicos de la finca inscrita. Superación de un tópico antihipotecario." en GEOSIGREG, núm. 4, CORPME, Febrero de 2015, págs. 3 y ss.

3 RDGRN 7 de Junio de 2012 (BOE 12 de Julio de 2012).

4 Cfr. PRADO GASCÓ, V.J., La calificación gráfica registral, colección monografías dirigida por M^a Isabel de la Iglesia Monje, FUNDACIÓN REGISTRAL, Madrid 2017, págs. 99 y ss y 268 y ss.

Figura 5: Pantallazo programa de un envío correcto de alteraciones físicas

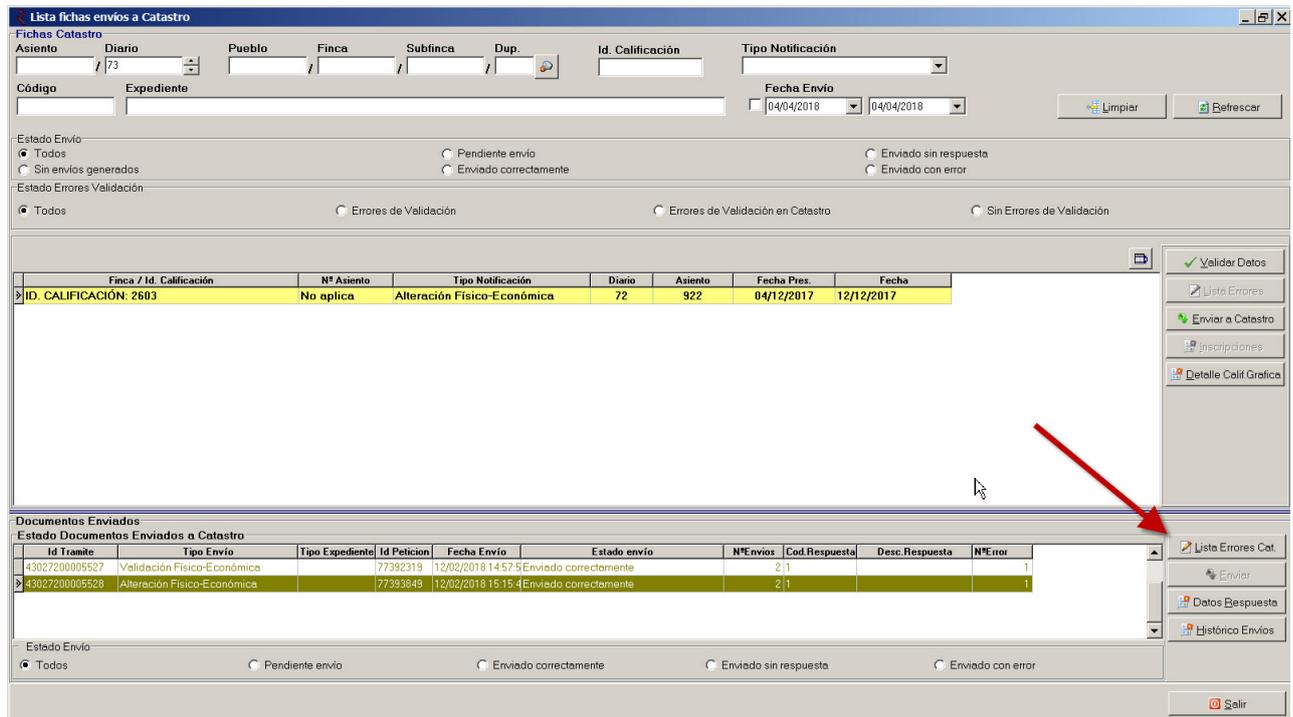
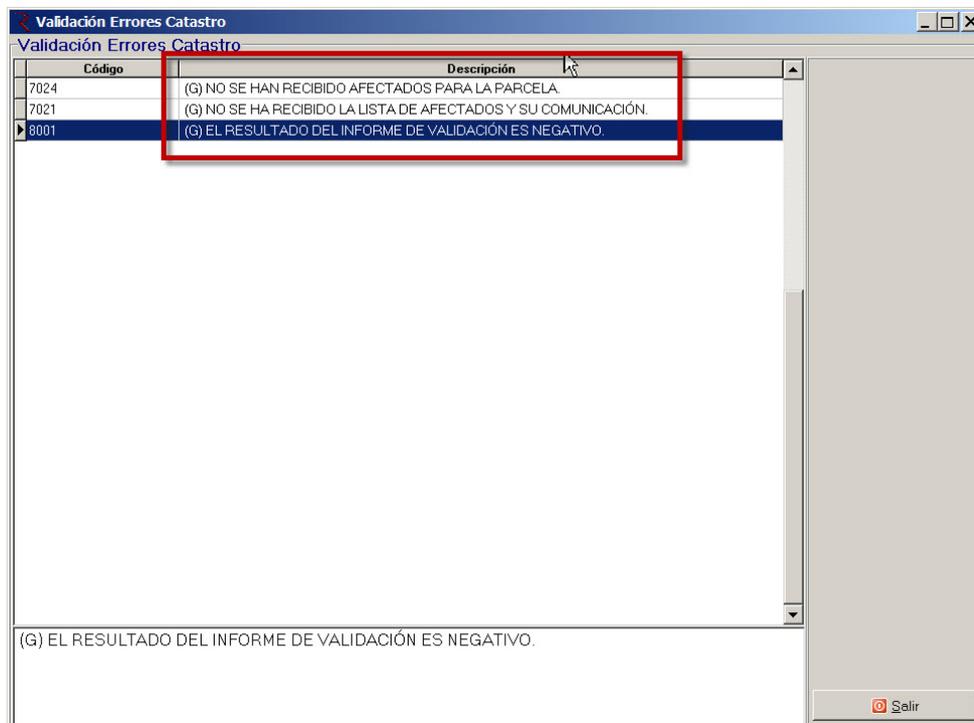


Figura 6: Pantallazo programa de un envío correcto de alteraciones físicas



La Ley 13/2015 imponía a los Registradores la obligación de calificar gráficamente los documentos, lo que en ocasiones llevaba a abrir procedimientos como el del art. 199 LH, algo tediosos por su duración indeterminada, para una vez cumplidos unos requisitos técnicos (no jurídicos) y una identificación e intervención en el expediente de colindantes registrales y catastrales afectados, conseguir alterar la descripción de la finca en Registro y lograr la coordinación con Catastro, si en un plazo de meses no se contestaba.

Llama la atención en cómo se parece la nomenclatura utilizada por Catastro de errores graves y leves a los defectos subsanables e insubsanables de una calificación jurídica, máxime cuando si efectivamente se ha abierto un procedimiento del art. 199 LH, va implícito el cumplimiento de los requisitos técnicos (que se cumplen con un informe de validación negativo según *RDGRN 26/2/2018*), identificación y notificación de colindantes (que ha de decidir el Registrador bajo su responsabilidad), que para Catastro son errores graves por no acreditarse en la misma comunicación.

Es decir, parece que la calificación gráfica registral es revisada, no en vía de recurso judicial, gubernativo o cuadro de sustituciones, como señala la Ley Hipotecaria, sino como una mera respuesta a los envíos informáticos generados, con la correspondiente notificación y requerimiento a los ciudadanos-usuarios del Registro, los cuales confiaban en no repetir los trámites en las dos instituciones, apartándose del tenor literal de la Ley 13/2015 y de su interpretación por el Centro Directivo, como luego veremos.

3. 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 29 de octubre de 2015 y la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015*, junto a otra normativa con incidencia gráfica.

Art. 9 LH: "(...) 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.

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. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

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."

En particular el literal del **art. 10,5 LH:** "5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro, 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. 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**".

Y el **art. 38 LH:** "A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. (...)"

Destacamos en negrita lo pertinente a nuestros intereses de la **regla 7ª de la Resolución Conjunta**, en particular la importancia del consentimiento del titular o autoridad y los requisitos técnicos: Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad: "1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar **aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente**, y reunir los requisitos siguientes:

- La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las **coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos**.
- Deberá contenerse en el fichero informático, en **formato GML**, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar **firmado electrónicamente**, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.
- Deberá estar **representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas** que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita **por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente** u obtenida mediante **digitalización sobre la cartografía catastral**, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado.

2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la **metodología utilizada**, los datos de identificación

de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices. (...)”

La RDGRN 16 de Enero de 2017 afirma que la **representación alternativa debe cumplir lo dispuesto en la resolución conjunta pero no interpreta el alcance concreto del art. 9 LH y de la letra c) de la regla 7ª de la Resolución Conjunta.**

La RDGRN 26 de Febrero de 2018 afirma su alcance concreto, entendiéndose cumplidos los requisitos técnicos con un informe de validación negativo, así en su fundamento de derecho 2º señala que, “*el artículo 9 de la Ley Hipotecaria configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo 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».* Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agrupación como se plantea en el presente expediente.

El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

En cuanto a los requisitos que debe reunir la representación gráfica alternativa aportada, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria señala que «*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. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral».* En este punto debe recordarse que el punto 4 del apartado séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General del Catastro y de la esta Dirección General prevé que «*cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada».*

La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador.

En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b).

Por tanto, la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no debe conllevar, por este sólo hecho, la denegación de la inscripción de la representación gráfica. Impedirá, como se ha dicho, su incorporación directa al Catastro. Así se infiere del artículo 10 de la Ley Hipotecaria que, en su apartado 2 prevé el supuesto de inscripción de representación gráfica catastral y el efecto de su coordinación, y de su apartado 3, que, para el caso de representación alternativa, dispone la comunicación por el registrador a Catastro de tal circunstancia, con objeto de realizar las alteraciones procedentes. En este caso, como resulta del apartado 5 del artículo 10 citado, tratándose de representación catastral se logrará la coordinación, exigiendo, para el caso de representación alternativa del correspondiente informe de validación, sin exigir que éste sea positivo.

Así también lo prevé expresamente la meritada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, cuyo punto quinto, apartado 4, contempla el supuesto de inscripción de la representación gráfica con un informe de validación negativo, desarrollando lo dispuesto en la Ley, al disponer que «*cuando el resultado del informe previo de validación sea negativo, si el registrador de la propiedad, tras la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, practica la inscripción solicitada, incorporará al folio real la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes, haciendo constar la circunstancia de que la descripción de la finca no ha quedado validada por el Catastro dando traslado a éste, en el plazo de cinco días, de la información prevista en el número 2. a) y b) del apartado cuarto y un informe que detalle las causas que hayan impedido la coordinación. Cuando el informe de validación técnica del Catastro se haya realizado con posterioridad a la inscripción y su resultado sea negativo, el registrador de la propiedad hará constar en el folio real la circunstancia de que la representación gráfica inscrita de la finca registral no ha quedado validada por el Catastro. Todo ello sin perjuicio de que se pueda instar, en su caso, el procedimiento catastral o registral que corresponda para rectificar la descripción de las parcelas o fincas afectadas».*”

Informes comisión de calificación gráfica registral 12/2016 CORPME y otros con referencia a él.

4. Conclusiones

En el presente artículo hemos tratado de poner de manifiesto la realidad de un Registro de la Propiedad con relación a las calificaciones e inscripciones gráficas practicadas y la problemática detectada con relación a hacer depender los efectos jurídicos, no a la inscripción de la representación gráfica, como era tradicional, sino a la constancia de la coordinación de una finca, tras unas comunicaciones y notificaciones de Catastro, que se muestran inexactas y con errores de concepto importantes.

Dejando a un lado, el temor subjetivo de excesiva administrativización del derecho privado hipotecario, urge corregir estos errores de concepto advertidos en las comunicaciones a Catastro, seguramente informáticos y no mal intencionados, a través de comisiones técnicas y jurídicas de ambas instituciones, para tras pulir estas incidencias detectadas, conseguir la coordinación de las representaciones gráficas catastrales y alternativas; y por ende, cumplir la ley 13/2015.

Aunque entre tanto, parece cobrar fuerza la tesis tradicional del TS y DGRN de reconocer el principio de legitimación de los datos de superficie y linderos inscritos en el Registro, resultantes de una representación gráfica, en lugar de vincularlos a una realidad extrarregistral como la Catastral, mantenida también tras la Ley 13/2015 por autores como FANDOS PONS⁵, que propugna escindir claramente las operaciones de inscripción gráfica y la del estado de coordinación con Catastro. De la primera, la inscripción gráfica, derivarían los efectos jurídicos; mientras que la segunda, el estado de coordinación, sería un mero adjetivo por comparativa gráfica con Catastro.

5 FANDOS PONS, P., "El análisis registral de coordinación gráfica de la finca registral con la parcela catastral" en GEOSIGREG, núm. 11, Abril 2017, CORPME, págs. 4-13.



Registradores
DE ESPAÑA