

LA DELIMITACIÓN DE LOS INMUEBLES COMO OBJETO DE LOS DERECHOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, TRAS LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO



Javier GÓMEZ GÁLLIGO

Director General de los Registros y del Notariado

SUMARIO: I. EL TALÓN DE AQUILES DEL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL ■ II. PRECEDENTES DE LA LEY 13/2015 ■ III. REFORMAS INTRODUCIDAS POR LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO ■ IV. LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL COMO SOPORTE PRINCIPAL PERO NO ÚNICO DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES ■ V. LA EFICACIA DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN EXTENDIDO A LOS DATOS FÍSICOS CUANDO HAY COORDINACIÓN ■ VI. LOS EXCESOS DE CABIDA ■ VII. GEORREFERENCIACIÓN DE OBRAS NUEVAS ■ VIII. APLICACIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN TAMBIÉN A FINCAS INMATRICULADAS POR VIRTUD DE TÍTULO PÚBLICO ■ IX. SEGREGACIONES Y AGRUPACIONES ■ X. EL PROBLEMA DE LOS DESPLAZAMIENTOS. ■ XI. BIBLIOGRAFÍA.

Resumen

La Ley 13/2013 ha incrementado exponencialmente las exigencias de delimitación gráfica de las fincas registrales, exigiendo georreferenciación con coordenadas UTM de las fincas, fundamentalmente basándose en la cartografía oficial del Catastro, aunque no de forma exclusiva pues los registradores de la propiedad siguen disponiendo de bases gráficas alternativas que sirven de instrumento auxiliar en su calificación. En todo caso se ha avanzado muchísimo en la definición del objeto de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, hasta el punto de que si existe

AJV, 11 (2017)/333

georreferenciación validada por el Catastro y el registrador califica positivamente las coordenadas UTM aportadas, se produce la coordinación de ambas instituciones, extendiéndose el principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria a los datos físicos, lo que hasta ahora era negado por la jurisprudencia.

I. EL TALÓN DE AQUILES DEL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

Uno de los mayores avances en el sistema de seguridad jurídica español se ha producido con la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la ley de Catastro Inmobiliario, a través de la exigencia de definición del inmueble objeto del negocio jurídico que se presenta en el Registro de la Propiedad.

Sabido es que en el Registro de la Propiedad se presentan títulos en sentido formal, que como regla general deben ser documentos públicos (cf. Artículo 3 Ley Hipotecaria). Y que estos títulos documentan negocios jurídicos en virtud de los cuales se crean, modifican, transfieren o extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles. El Registro de la Propiedad pública la titularidad de derechos reales sobre bienes inmuebles reflejando las transmisiones que se van produciendo en relación a los mismos, como consecuencia de los negocios jurídicos traslativos que se van formalizando.

Se puede afirmar que el sistema español de protección de las inversiones es de gran eficacia. La prueba es que, a diferencia de otros países como Estados Unidos, no es necesario suscribir un seguro de títulos que proteja al adquirente de los riesgos de evicción, pues no existe la posibilidad de que el adquirente a título oneroso de un bien inmueble quede privado de su adquisición en virtud de un mejor derecho sobre el inmueble que no conste en el Registro. Los riesgos de la evicción y su saneamiento, que regula el Código Civil (*cfr.* Artículos 1475 y siguientes C.C.) no existen en caso de adquisición en base al Registro de la propiedad, concurriendo los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria, principalmente que exista buena fe, onerosidad, que se adquiera de titular inscrito y que se inscriba la adquisición, y que no conste en el propio Registro la posible causa de resolución del título del transferente.

Es el principio de fe pública registral (artículo 34 LH) que va más allá de la protección dispensada por la inoponibilidad de lo no inscrito (artículo 32 LH), de manera que al inversor le basta con consultar el Registro de la Propiedad para saber que no sólo le van a ser oponibles tan sólo las cargas publicadas por el Registro, sino además que no le van a afectar las posibles causas de nulidad del título del transferente.

De ahí que las transacciones inmobiliarias en España están garantizadas suficientemente por el sistema registral y notarial, pues no hay que olvidar que los principios en que se asienta aquél están basado en una exigente formalización documental, de manera que la intervención del notario asegura la adecuación del negocio al ordenamiento jurídico (presunción de veracidad e integridad ex artículo 17 bis de

la Ley del Notariado) y la calificación registral permite la atribución al derecho inscrito de las presunciones de existencia y titularidad del derecho así como legitimación dispositiva (artículo 38 LH), inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito (artículo 32 LH), prioridad de los derechos reales por la fecha de presentación en el Registro (artículo 17 LH) y fe pública registral (artículo 34 LH).

Sin embargo, nuestro sistema tenía un problema grave, que era la falta de delimitación precisa de la superficie y ubicación física del inmueble objeto del negocio jurídico que daba lugar a la transferencia de propiedad o de cualquier derecho real. Y es lo que viene a solucionar la Ley 13/2015.

La legislación registral española hasta ahora se basaba, para la descripción de los inmuebles, en las declaraciones de los otorgantes del negocio jurídico. Bastaba la mera descripción literaria de la finca, expresando el municipio, partida o linderos en que se sitúa, así como su superficie¹. No se exigía planimetría alguna relativa al inmueble.

Eso hacía que en la práctica se produjeran numerosas dobles inmatriculaciones, totales o parciales, o incluso que las fincas inmatriculadas en el Registro de la Propiedad no fuera posible ubicarlas en la realidad física. La consecuencia era inevitable: que la jurisprudencia considerase inaplicable los principios registrales de legitimación y fe pública registral a la superficie y linderos de las fincas; sólo se predicaba del derecho inscrito pero no de la delimitación física del objeto del derecho.

Así el criterio más uniforme mantenido por el Tribunal Supremo era que *«El Registro de la Propiedad carece de una base física fehaciente, ya que como acreditan los artículos 2, 7, 9 de la Ley Hipotecaria el mismo reposa sobre las simples declaraciones de los otorgantes y caen fuera de las garantías que presta cuantos datos registrales se correspondan con hechos materiales, tanto a los efectos de la fe pública como de legitimación registral, sin que la institución responda de la exactitud (le los datos y circunstancias de puro hecho, ni por consiguiente, de los datos descriptivos*

1. Así el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, entre las circunstancias que debe contener el título inscribible, exige: 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 aquéllas, si se dedican al 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. Segunda. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble. Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuviere, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales. Cuarta. La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. 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.

de las fincas, como son los relativos a superficie y linderos. Ciertamente el principal obstáculo para una extensión plena del principio de legitimación registral a los datos materiales o físicos de las fincas comprendidos en la inscripción ha sido, como pone de relieve la jurisprudencia citada, la carencia de una base física real fehaciente o dotada de las necesarias garantías, que respalde su concordancia con la realidad extra registral, al no existir un catastro parcelario perfecto y plenamente desarrollado y ante la insuficiente e incompleta coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro».²

Este problema, el de la no extensión de los efectos del sistema a los datos físicos, era el talón de Aquiles del sistema registral español, y por tanto uno de los principales puntos débiles del sistema de seguridad jurídica español.

La solución al problema planteado siempre se buscó, desde la publicación de la Ley de 23 de marzo de 1906, que creó el Catastro, en la coordinación de éste con el Registro de la Propiedad, en el sentido de que la descripción fáctica de la finca en este último coincidiera con la de aquél. En definitiva en incorporar al Registro bases geográficas de situación de los inmuebles.

Es preciso destacar que la misión del Catastro no es la de definir titularidades inmobiliarias; esto es la misión del Registro de la Propiedad. El Catastro no es un Registro de la Propiedad Inmobiliaria dado que tiene una finalidad fiscal. Pero el Catastro sí que puede suministrar una exacta descripción de las fincas que constituyen la base física de los derechos. Por eso es no sólo conveniente, sino necesaria una perfecta coordinación entre el Registro y el Catastro.

El Catastro debe suministrar al Registro la planimetría oficial, mientras que el Registro debe facilitar a aquél la titularidad de los inmuebles.

Luego veremos cómo la Ley 13/2015 logra esta plena coordinación a través de diversas vías, como es que además de la descripción literaria exista una obligatoria georreferenciación de los inmuebles, con coordenadas UTM, validadas por el Catastro, para inscribir en el Registro operaciones de inmatriculación, segregación, división, agrupación, reparcelación, y otras. Con carácter voluntario se admite la incorporación al folio real de representaciones gráficas, pero se hace obligatorio en aquellos supuestos de apertura de folio registral. Todo ello además del intercambio recíproco de información de forma telemática entre ambas instituciones.

Pero antes conviene analizar los precedentes que fueron insuficientes en este objetivo.

II. PRECEDENTES DE LA LEY 13/2015

Como normas que impulsaron la coordinación entre estas dos instituciones, cabe destacar el Real Decreto 1030/80, de 3 de mayo, que dispuso la coordinación paulatina entre el Registro y el Catastro; el Real Decreto 430/90, de 30 de marzo, que introdujo el artículo 398.b del R.H. ordenando la utilización por los Registros, en

2. Cfr. Sentencias 24-7, 23-10 y 13-11-87, 3-6, 11-7 y 31-10-89, 1-10-91 y 30-9-92.

orden a la identificación de las fincas, de la cartografía catastral oficial y la implantación progresiva de las bases gráficas, conforme al plan de actuación fijado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en coordinación con el Centro de Gestión Catastral; pero sobre todo fue la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que exigió la constancia documental de la referencia catastral en todas las escrituras o documentos donde consten los actos o negocios con trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, en los contratos de arrendamiento, y en general en los documentos en que se pongan de manifiesto cualesquiera alteraciones de orden físico, económico o jurídico, de los citados inmuebles (artículo 50.Uno, párrafo 1.º). Únicamente se excluyen los documentos en que conste la cancelación de los derechos reales de garantía (artículo 50.Uno, párrafo 2.º).

Los requirentes u otorgantes del acto o negocio estaban obligados a acreditar al Notario la referencia catastral de los inmuebles de que se trate, con anterioridad a la autorización del documento. Ahora bien la medida fue insuficiente pues la ley consideró que el incumplimiento de la obligación de aportar el número de referencia catastral no impide el otorgamiento de la escritura ni la inscripción registral; se limitaba a señalar que se ha de advertir a los interesados de que están incumpliendo una obligación legal, y, de otro, se ha de comunicar al Catastro la identidad de los incumplidores (artículo 51.Cuatro).

Quizás la medida más importante de esta Ley 13/1996, era la prohibición de hacer constar en el folio abierto a una finca inmatriculada una referencia catastral que ya tuviera atribuida otra finca inscrita si no mediara el consentimiento del titular registral de ésta o la oportuna sentencia firme dictada en procedimiento declarativo entablada en él (artículo 53.Seis). Y que en lo sucesivo, no se inmatricularía ninguna finca en el Registro si no se aportara junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título (artículo 53. Siete).

Estas medidas subsisten aún, de manera que sigue siendo necesaria la constancia registral de la referencia catastral, pero la Ley 13/2015, como se verá, va mucho más allá y busca una delimitación geográfica, predominantemente basada en la cartografía catastral, de las fincas registrales.

El Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre siguió y desarrolló la exigencia legal de constancia de la referencia catastral, de manera que dio nueva redacción a diversos artículos del Reglamento Hipotecario, y dispuso en relación a la inmatriculación que: «El título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente» (artículo 298.1.2.º, párrafo 2.º).

Vienen así a coincidir la Ley de 30 de diciembre de 1996 y el Reglamento Hipotecario en cuanto a la necesidad de la referencia catastral y certificación catastral descriptiva y gráfica, aunque el R.H. añade ahora la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o del adquirente para una mayor coordinación

del Catastro y del Registro. La Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, así como el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, siguieron en la línea de basar la coordinación en la exigencia de constancia registral de la referencia catastral de los bienes inmuebles. Como decimos estas exigencias legales subsisten, pero han sido superadas por la Ley 13/2015 que además adopta otras medidas más efectivas.

Todavía sin embargo los registradores de la propiedad carecían de la obligación de tener bases gráficas en los Registros. Esta obligación se introdujo por vía reglamentaria, en la reforma del Reglamento Hipotecario llevada a cabo por Real Decreto 867/1998, de 4 de septiembre. La sentencia de la Sala 3.^a del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, anuló sin embargo los preceptos de la regla 4.^a del artículo 51, relativos a que la identificación de la finca podría completarse mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, por entender que la modificación que suponían con referencia a la legislación anterior se tenía que haber hecho por vía de Ley y no por vía de Reglamento.

La Ley 24/2001, de 27 de diciembre, subsanó la falta de rango legal. Esta Ley, en línea con los preceptos que habían sido anulados por la sentencia del Tribunal Supremo, da nueva redacción a los párrafos 2.º, 3.º y 4.º de la regla 1.^a del artículo 9, al establecer que: «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».

Desde 2001 existe la obligación legal de llevanza de bases gráficas que permitan la coordinación con el Catastro. Pero hasta la ley 13/2015 esas bases gráficas registrales, conformada con planos de diversa procedencia, han sido un mero instrumento auxiliar de la calificación del Registrador, sin carácter oficial alguno.

III. REFORMAS INTRODUCIDAS POR LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO

La ley 13/2015, de 24 de junio, ha reformado diversos artículos de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro, con la finalidad de lograr de una forma efectiva la coordinación entre ambas instituciones, siguiendo en esto el criterio

sostenido por el Banco Mundial, que considera esencial esta coordinación para la protección de las inversiones en inmuebles.³

Y lo hace además atribuyendo el peso de la coordinación a notarios y registradores de la propiedad, dentro de un contexto de desjudicialización de los expedientes relativos a inmatriculaciones y expedientes de reanudación de tracto sucesivo (que ahora se atribuyen a los notarios) y de solución de dobles inmatriculaciones así como de cancelación de cargas prescritas (que ahora se atribuyen a los registradores de la propiedad), en la misma línea general seguida por la ley 15/2015, de 2 de Julio, de Jurisdicción Voluntaria.

Puede decirse que las leyes 13/2015 y 15/2015, además de ser coetáneas, tuvieron un origen común ya que ambas responden a la voluntad del legislador de restringir el ámbito de la intervención judicial al momento de conflicto o existencia de contienda, permitiendo que notarios y registradores intervengan en estos otros expedientes en que, aun existiendo latente la posibilidad de conflicto, no se ha traducido en una oposición contenciosa.

Como medidas de coordinación establecidas en otros preceptos de la Ley Hipotecaria reformados por la Ley 13/2015, cabe destacar las siguientes.

1. En primer lugar se sanciona legalmente la obligatoriedad de llevanza por los registradores de la propiedad de una aplicación informática, validada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, que permita la coordinación con el Catastro. Esta validación de la aplicación informática se ha llevado a cabo por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de Resolución de 2 de agosto de 2016 (BOE 1 de Septiembre de 2016).⁴

2. En segundo lugar se establece un sistema de información recíproca entre notarios y Catastro y entre Registradores de la Propiedad y Catastro, de forma que éste pueda disponer de todos los cambios de titularidades formalizados notarialmente o inscritos, al mismo tiempo que aquéllos puedan validar ante el Catastro las representaciones gráficas de los inmuebles propuestas por los interesados. Esto favorece la interconexión e interoperabilidad de ambas bases de datos, además de suponer una simplificación de los procedimientos de actualización de datos catastrales y disminución de cargas administrativas a los contribuyentes⁵.

3. Una de las recomendaciones de Doing Business en su informe subnacional sobre España publicado en 2015, respecto al indicador «registro de propiedades», es lograr una mayor coordinación entre Registro y Catastro. Concretamente en su página 60 se recoge como una de las recomendaciones «Reforzar la comunicación entre el catastro inmobiliario y el registro de la propiedad para simplificar trámites a los usuarios» afirmando que «el intercambio de información entre catastro y registro puede contribuir a que las administraciones públicas tengan mejor información sobre las propiedades, sus titulares y su valor, todo ello importante a fines recaudatorios. Sin embargo este intercambio de información se puede realizar a través de la coordinación entre instituciones, sin trasladar la carga al usuario»

4. Mediante Auto de 19 de diciembre de 2016, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª, ha desestimado la solicitud de suspensión presentada por varios registradores respecto de la Resolución de 2 de agosto de 2016 de la Dirección General de los Registros y el Notariado por la que se homologa la nueva aplicación informática registral.

5. Se estiman que deberán presentarse 22.000 declaraciones menos ante Catastro. Solamente el ahorro en costes presenciales, teniendo en cuenta que cada trámite presencial tiene un coste estimado de 80 €, ya supone un ahorro para los ciudadanos de 1.760.000 € anuales

Las características de estas comunicaciones han sido reguladas con relación a los Registradores en la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, publicada en el BOE de 30 de Octubre de 2015 por resolución de la subsecretaría de Presidencia. Esta Resolución conjunta de Catastro y de la Dirección General de Registros y del Notariado de 26 de Octubre de 2015, obliga a los registradores de la propiedad a remitir telemáticamente a la Dirección General del Catastro la información relativa a los actos o negocios por ellos inscritos, cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación del derecho de propiedad o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo, por una sola persona o por varias, las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como la composición interna de la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades de bienes o entidades sin personalidad jurídica. La remisión se efectuará en el plazo de cinco días desde su inscripción.

Con relación a los Notarios, viene determinada por la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro (con la conformidad de la Dirección General de los Registros y del Notariado) también publicada en BOE de 30 de Octubre de 2015. Los Notarios deben comunicar al Catastro por esta vía las transmisiones de titularidad de los derechos de propiedad, usufructo, superficie y concesión administrativa, afecten o la totalidad o a una parte del inmueble, y no como hasta ahora en que sólo constituía comunicación la transmisión de la propiedad de la totalidad del inmueble. También se han incluido otro tipo de alteraciones en los bienes inmuebles, tales como las agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones de bienes inmuebles. De esta manera se prevé que los Notarios suministren una información más completa sobre dichas alteraciones, supliendo la obligación de los titulares de presentar declaraciones catastrales. Con ello se reducen las cargas administrativas que soportan los ciudadanos. Igualmente se acortan los plazos previstos de remisión de dicha información, para que dichas comunicaciones se realicen en el plazo de cinco días desde la formalización de la escritura pública donde se reflejen dichas alteraciones en los inmuebles.

3. En tercer lugar se permite con carácter potestativo siempre la incorporación al Registro de la Propiedad de una representación gráfica de la finca. Esta georreferenciación de la finca sin embargo solo es obligatoria en los supuestos de apertura de folio, esto es, en los casos de inmatriculación, modificación de entidades hipotecarias (segregaciones, divisiones, agrupaciones, agregaciones) y en expedientes administrativos reorganizadores de la propiedad (reparcelaciones urbanísticas y de concentración parcelaria).

La ley 13/2015 consigue así un equilibrio entre la seguridad del tráfico y la agilidad, pues haber exigido en todo caso la georreferenciación hubiera significado un entorpecimiento de la contratación. Así en las compraventas, donaciones, herencias y en general transmisión de fincas ya inscritas no es preceptiva la georreferenciación, como tampoco en la constitución de hipotecas o derechos reales sobre

aquellas. Pero sí es necesaria siempre en los citados supuestos de inmatriculación, segregaciones, divisiones, agrupaciones, agregaciones, reparcelaciones y concentración parcelaria.

4. La georreferenciación por coordenadas UTM se incorpora al folio real (esto es al folio abierto a la finca registral) cuando están validadas por el Catastro, en base al sistema de validación telemática prevista en la Resolución conjunta de Catastro y Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de Octubre de 2015, y siempre que el Registrador considere que no existe obstáculo que lo impida. Para ello puede tomar como instrumento auxiliar de su calificación las bases gráficas registrales de las que ya dispone, independientes de la cartografía catastral. Así no podrá inscribirse si de tales bases gráficas resulta la existencia de un derecho inscrito o colindante perjudicado o la existencia de una invasión del demanio público.

5. Para que haya coordinación entre Catastro y Registro se exige así que el registrador de la propiedad emita un juicio posterior a la validación con el Catastro. El sistema informático distingue así entre planimetría validada por el Catastro y la coordinada por no existir obstáculo registral, que es la que se incorpora al folio real. El registrador sólo dará publicidad de la representación gráfica georreferenciada que haya sido aportada e incorporada al folio real.

Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

6. Se establece un código único de finca registral, de manera que la numeración va a ser común entre Catastro y Registro cuando la coordinación se ha alcanzado. La Ley 13/2015, atribuye al Ministerio de Justicia el desarrollo normativo. Conforme al punto quinto de la Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, el Código Registral Único de finca contemplado en el artículo 9 y otros de la Ley Hipotecaria, será aplicable tanto a las fincas registrales preexistentes al 1 de noviembre de 2015 como a las que abran folio real a partir de dicha fecha, incluidas las participaciones indivisas que determinen la apertura de folio registral.

A partir de la fecha de la resolución por la que se aprueba la homologación de la aplicación a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 2 agosto de 2016), a las nuevas fincas registrales y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio, sólo se les asignará el código único de finca registral especificado en esta resolución-circular, y, para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único. Lo importante es que una misma finca registral, en tanto mantenga su individualidad jurídica través de su propio folio real, no podrá tener más que un código registral único, que en todo caso permanecerá invariable, y ello con independencia de las alteraciones que se

produzcan en la demarcación geográfica de los distritos hipotecarios. A una nueva finca no se le podrá asignar el mismo código registral único de finca que hubiera tenido ninguna otra con anterioridad.

No obstante, como ha señalado la RDGRN de 2 de septiembre de 2016, puede continuar utilizándose la numeración tradicional únicamente a efectos meramente internos o para facilitar el trabajo de la oficina. Y tratándose de fincas ya existentes a las que se les asigne el código registral único, al objeto de asegurar una debida identificación de la finca registral, deberá hacerse referencia tanto en la nota de despacho del documento, como en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (*cfr.* artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como como el número de finca registral tradicional.

7. Se crea un visor o sistema de alertas geográficas que permita aumentar las posibilidades efectivas de que los eventuales interesados o afectados por un procedimiento tendente a conseguir la inscripción de la representación geográfica de las fincas registrales, puedan, antes de que tal inscripción se produzca, intervenir y ser oídos en el procedimiento en defensa de sus legítimos intereses y derechos. Cuando la inscripción ya se haya producido, en su caso, la inscripción de la representación geográfica de las fincas registrales, todos los interesados o afectados puedan tener conocimiento de tal inscripción, que como todo asiento registral ya estaría bajo la salvaguardia de los Tribunales, a los efectos de poder instar en su caso las impugnaciones o rectificaciones que estimen procedentes.

En este sentido, cuando se presente en el registro de la propiedad cualquier documento en virtud del cual se pretenda la inscripción de la delimitación geográfica de una o varias fincas registrales, como por ejemplo, en los supuestos de inmatriculaciones, identificaciones geográficas de fincas ya inmatriculadas, deslindes, rectificaciones descriptivas, reparcelaciones, expropiaciones, etc., la porción del territorio potencialmente afectada por tales actos será objeto de publicidad instrumental en el sistema de alertas gráficas registrales.

El usuario de este servicio podrá desplazarse libremente en el visor público de modo continuo por cualquier punto o zona del territorio nacional, seleccionando si quiere visualizar la cartografía catastral, o la ortofotografía oficial, o ambas superpuestas, y podrá seleccionar la escala de visualización que desee así como acercarse o alejarse a conveniencia. El acceso a tales servicios será público, libre, gratuito, sin necesidad de identificación del usuario ni de intermediación del registrador.

A través de su firma electrónica reconocida, o mediante otros sistemas de identificación concertados con el Colegio de Registradores, el usuario identificado podrá, mediante un módulo accesible desde el propio servicio de alertas geográficas registrales, efectuar solicitudes de publicidad formal al registro competente, ya sea acerca del contenido del asiento de presentación, o de la inscripción practicada.

Asimismo, podrá solicitar recibir alertas continuadas mediante mensajes a dispositivos móviles, o mediante correo electrónico, respecto de cualquier pretensión de inscripción o inscripción practicada que se refiera o afecte a un punto concreto o un polígono concreto del territorio que especifique tal usuario.

El sistema, en su fase inicial, se encuentra ya operativo y puede accederse en la web <https://geoportal.registradores.org>

Como señala la Resolución-Circular de 3 de noviembre de la Dirección General de los Registros y del Notariado, las características básicas son:

a. Posibilidad del acceso público a los recintos geográficos cuya inscripción se solicite o se haya practicado a partir del 1 de noviembre de 2015, con acceso a los datos identificativos del asiento de entrada del documento y, cuando conste, al código de finca registral.

b. Posibilidad de efectuar solicitudes de publicidad formal al registro competente en relación al asiento o finca respectivo.

c. Permitir suscribirse a un servicio de alertas gráficas sobre una o varias fincas registrales de la propiedad del solicitante de forma que se notifique al solicitante cualquier inscripción gráfica que se practique en dicho territorio durante un periodo de 30 días. Dicho servicio tendrá la consideración de certificación con información continuada.

IV. LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL COMO SOPORTE PRINCIPAL PERO NO ÚNICO DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES

La Ley 13/2015, en su esfuerzo delimitador del objeto del negocio y de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, establece como regla general la utilización de la misma cartografía en registro y catastro. Pero admite supuestos de Representación Gráfica Alternativa.

El nuevo artículo 10 de la Ley Hipotecaria dispone que *«La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad»*. Por ello no habrá que elaborar cartografías duplicadas ni recurrir, salvo supuestos tasados, a contratar técnicos para su confección.

Como ya se ha visto, se establecen supuestos de operaciones en las que ha de aportarse preceptivamente la representación gráfica: inmatriculación, operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos.

Conforme a la R. de 7 de julio de 2016, la constancia obligatoria de la representación gráfica resulta aplicable a la inmatriculación incluso cuando se realice en virtud de un título obtenido en procedimiento tramitado conforme a la anterior normativa (expediente de dominio), ya que se trata de una circunstancia de la inscripción. Esto no supone añadir ningún requisito nuevo a la documentación que es válida según la legislación anterior: dicha representación gráfica será necesariamente la catastral que ya debía aportarse conforme a la normativa vigente antes del 1 de noviembre de 2015 (apartado séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social).

La regla general de representación gráfica que se aporte al Registro será la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Tales certificaciones inclu-

yen en la actualidad tanto la lista de coordenadas como un fichero en formato GML del que resulta la representación gráfica y permite su tratamiento informático.

Sólo en determinados supuestos puede utilizarse una representación no catastral, que en todo caso se comunica a catastro para que se efectúen las modificaciones correspondientes. Tales supuestos en la práctica pueden surgir:

- a) Porque los interesados pongan de manifiesto discrepancias con la representación catastral.
- b) Porque se haya producido tal discrepancia a consecuencia de una operación de modificación hipotecaria.

En tales casos la Resolución Conjunta de la DG Catastro y DGRN de 26 de octubre de 2015 regula en su punto 7.º los requisitos que debe reunir tal RGA, en concreto que debe aportarse en formato GML y estar elaborada por técnico, o bien validada previamente por Catastro. Dicho servicio de validación ya se encuentra operativo en la actualidad.

Es importante destacar que las representaciones gráficas están sometidas a calificación registral. Señala el art. 9 b) LH que 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. Se da cobertura aquí a la utilización de las representaciones gráficas que venían utilizándose en los Registros conforme a la redacción anterior del precepto conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria (en su redacción anterior a la Ley 13/2015 de 24 de junio), 398.b) de su Reglamento, y a la ya derogada Instrucción de la D.G.R.N de 2 de marzo de 2.000.

Además se dispone que todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos. Actualmente ha sido homologada la versión 1.3.10.RC 5.b44 en RDGRN de 2 de agosto de 2016.

Las Resoluciones de la DGRN de 15 de marzo de 2016 y 12 de abril de 2016 ponen de manifiesto la importancia de la protección del dominio público, incluso no inscrito, de manera que la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

344/AJV, 11 (2017)

V. LA EFICACIA DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN EXTENDIDO A LOS DATOS FÍSICOS CUANDO HAY COORDINACIÓN

La conclusión más importante de la Ley 13/2015 es que si se ha producido la georreferenciación de las fincas (de forma voluntaria o en los casos en que es obligatoria) y ha sido validada por el Catastro y aceptada por el registrador tras su calificación con bases gráficas auxiliares del Registro, ante la inexistencia de obstáculos registrales ni derivados de sus bases gráficas, es que queda producida la coordinación entre ambas instituciones (Catastro y Registro de la Propiedad) y en consecuencia se produce la extensión a los datos físicos de las consecuencias del principio de legitimación registral, esto es, la presunción de existencia y veracidad de los datos publicados en el Registro (*cfr.* Artículo 38 Ley Hipotecaria).

En efecto, según el apartado 5 del nuevo artículo 10 de la Ley Hipotecaria *«alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real»*. Por tanto, la gran novedad de la Ley es que los datos físicos de la finca, según resultan de la representación gráfica, pasan a gozar de las presunciones de existencia y pertenencia a su titular.

Sin embargo, tales efectos únicamente se producen cuando existe coordinación gráfica con Catastro, es decir por haberse utilizado una representación gráfica catastral o cuando siendo alternativa ha sido previamente validada por la Administración y han transcurrido 6 meses sin que Catastro se oponga a esta coordinación. En los demás casos de utilización de una RGA, no se producen estos efectos.

Para que haya atribución de la eficacia del principio de legitimación registral a los datos físicos es necesario superar favorablemente la calificación registral y la incorporación de los vértices de la finca al folio real.

La cuestión se resuelve en el punto tercero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre, existiendo dos posibilidades:

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

En el acta de inscripción en el folio real el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo electrónico con indicación del Código Seguro de Verificación (CSV) del mismo, generado en el anterior procedimiento de firma, con el fin de relacionar la descripción de la finca contenida en el folio real con la representación gráfica incorporada al archivo GML firmado por el registrador.

Dicho archivo se remitirá, junto a su código seguro de verificación al correspondiente portal de servicios registrales geográficos del Colegio de Registradores, el cual velará para que el almacenamiento de dichos archivos electrónicos centralizados se ajuste a los requisitos del Esquema Nacional de Seguridad.

b) Excepcionalmente, en aquellos registros de la propiedad en que a fecha 1 de noviembre de 2015 no se disponga de medios técnicos para el cumplimiento de lo dispuesto en la letra a) de este apartado, si el registrador califica favorablemente la representación geográfica y lista de coordenadas correspondientes a una determinada finca, generará un archivo electrónico en formato PDF que las contenga junto con el Código de Finca Registral, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica, y en el acta de inscripción hará constar que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo, expresando su código seguro de verificación.

VI. LOS EXCESOS DE CABIDA

Conforme la R. 17 de noviembre de 2015 (reiterada en las de 22 de abril de 2016, 23 de mayo de 2016, 30 de junio de 2016) a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

a) Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

b) El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b.

c) Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, inclu-

so linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–.

Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

La R. de 22 de abril de 2016 aclara la concepción de las dudas sobre la identidad de la finca con la nueva Ley. Así, afirma que no puede rechazarse a efectos de tales procedimientos la utilización de una representación gráfica catastral por el motivo de exceder un diez por ciento de la cabida inscrita. Como señala el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (*cfr.* punto 4.º de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015).

Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita tal y como ha quedado expuesto.

Lo que no cabe, como dijo la Resolución de 17 de noviembre de 2015 y recuerda la de 17 de Octubre de 2016, es que las dudas consistan meramente en la gran magnitud del exceso pretendido. El procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria es medio hábil para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determi-

na y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa—. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

VII. GEORREFERENCIACIÓN DE OBRAS NUEVAS

El nuevo artículo 202 de la LH dispone que *«la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica»*.

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que *«en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también»* (por los registradores al Catastro) *«las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas»*.

Como ha señalado la R. de 30 de mayo de 2016 la nueva exigencia legal de georreferenciación de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación, permite que la calificación registral compruebe si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación. Además permite que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción —o de la ausencia de tal plazo— de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística. Finalmente permite también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones, por ejemplo, al ayuntamiento, a la comunidad autónoma o al catastro, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

Conforme a la Resolución de 8 de febrero de 2016 (reiterada en las de 19 de abril de 2016, 9 de mayo de 2016, 5 de julio de 2016), para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Esta Resolución suaviza la exigencia inicial contenida en la Resolución-Circular de 3 de noviembre pues estima que no es necesario georreferenciar la parcela en que se ubique la edificación en todo caso: *«para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través*

del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio».

Continúa la expresada Resolución de 8 de febrero aclarando la exigencia legal. Así afirma que aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia tiene en los casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación, (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.) éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

En todo caso la descripción de la obra nueva en el título debe corresponderse con la representación gráfica que se aporte (R. 5 de julio de 2016).

Y, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como se ha expresado en el anterior fundamento jurídico.

Y por último, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados

en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

La resolución de 19 de abril de 2016 reitera esta doctrina, añadiendo además otro criterio flexibilizador: *«dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral»*.

Para los supuestos de ampliación de obra nueva, la R. de 23 de mayo de 2016 considera que en el caso de que la superficie ocupada por la construcción ya conste en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales y no sea objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas. Por ello, y a pesar de no poder procederse a la inscripción de la representación gráfica de la finca ni a la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, por no cumplirse los requisitos previstos en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, no existen obstáculos que impidan la inscripción de la ampliación de la obra nueva.

VIII. APLICACIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN TAMBIÉN A FINCAS INMATRICULADAS POR VIRTUD DE TÍTULO PÚBLICO

La exigencia de georreferenciación es aplicable no sólo a los casos de inmatriculación por expediente de dominio, sino a todo caso de inmatriculación posterior a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, incluidos los supuestos de doble título público al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de «títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos», ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de «títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público».

Este nuevo precepto ha sido interpretado por la Resolución de 19 de noviembre de 2015 (reiterada en la de 23 de junio de 2016) de la que puede concluirse:

a) La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia resultaba implícita en la anterior redacción, sino en dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal:

b) En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, sino un título público, que es una

especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes;

c) Y en cuanto al momento temporal, antes no se exigía ninguna antelación mínima, y ahora se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador, y que ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

Surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior, y la Resolución admite el acta de notoriedad, que es un título público, tramitada, no conforme al Art. 298 RH, ya derogado por la Reforma de la Ley 13/2015, sino de conformidad con el Art. 209 RN. Por ello, concluye la resolución, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el Art. 298 RH, sino que, conforme a las exigencias del nuevo Art. 205 LH y a la regulación del Art. 209 RN, será necesario un requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, tras lo cual el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

En definitiva, la inmatriculación es uno de los supuestos en los que obligatoriamente ha de aportarse una representación gráfica georreferenciada de la finca (art. 9 b) LH). Esta representación ha de ser la catastral que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto, sin que se admita representación alternativa (arts. 10.3 y 205 LH).

Conforme al art. 205, debe existir identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica. La DGRN ha interpretado en varias resoluciones (18 de abril de 2016, 5 de mayo de 2016, 9 de mayo de 2016, 12 de mayo de 2016, 23 de junio de 2016, 1 de julio de 2016) que entender que se exige el mismo requisito de coincidencia total y absoluta en relación a la superficie del suelo que existía con la normativa anterior a la Ley 13/2015, considerando además de la dicción del art. 205 lo dispuesto en el artículo 9.b de la Ley Hipotecaria, ya que la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada.

En cuanto al expediente de inmatriculación art. 203 Ley Hipotecaria y la documentación necesaria para iniciar el expediente, la R. de 24 de junio de 2016 considera que cuando el nuevo artículo 203 exige acompañar, entre otros «documentos» el «título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular» es claro que se está refiriendo al mismo «título escrito de dominio» (por la estrecha relación entre «documento» y «escrito» y por la sinonimia entre «dominio» y «propiedad»).

En todo caso, uno de los elementos a aportar en el inicio del trámite del expediente deberá ser el documento que acredite la titularidad del promotor, cuestión esta calificada y exigida por el registrador en su calificación, teniendo su ausencia

un carácter obstativo que impide extender la anotación preventiva prevista en el precepto y la inscripción en el registro del acta de conclusión del título inmatriculador. La transición entre el antiguo expediente judicial del dominio al actual notarial ha eliminado del texto de la Ley la aportación eventual de dicho documento –no olvidemos que el antiguo 201 señalaba que dicho título justificativo se aportará si lo tuviere– por lo que el rigor de la norma en este caso se vuelve inexcusable al exigir la aportación documental del título (por ello, el formal ya sea público o privado, comprensivo igualmente del material) en el que el promoviente justifique su derecho. Si bien es cierto que la desjudicialización del expediente acorta las opciones del interesado, la falta de título suficiente representativo del derecho alegado podrá obtenerse por vía judicial para luego ser aportado al expediente notarial –como, por ejemplo, a través del instituto de la prescripción adquisitiva– por lo que, a tenor de lo impuesto en la regla señalada del artículo 203 deberá ser objeto de aportación el título acreditativo del dominio del iniciador del expediente, cuestión ésta a calificar por el registrador en su labor valoradora del mismo.

En los supuestos de dudas sobre la identidad de la finca, según la R. de 27 de junio de 2016, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

IX. SEGREGACIONES Y AGRUPACIONES

Con la nueva Ley 13/2015, de conformidad con el artículo 9 b, es obligatorio aportar la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, y ello es así porque se trata de una circunstancia que debe constar en la inscripción. A diferencia de los casos de inmatriculación, en los que la representación gráfica será la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica (*cfr.* arts. 203 y 205 LH), en estas modificaciones hipotecarias sucede con frecuencia en la práctica que no estarán dadas de alta en catastro las fincas resultantes de tales operaciones.

Estos casos pueden solucionarse sin necesidad de entorpecer el tráfico jurídico por falta de representación gráfica, mediante la aportación de una certificación gráfica alternativa (RGA). De hecho se encuentra ya operativo el servicio de validación de representaciones gráficas, mediante el cual se garantiza el cumplimiento de los requisitos técnicos de la RGA aportada, conforme al punto 7 de la Resolución Conjunta. Este servicio facilita informes de validación con CSV que permiten recuperar la RGA validada.

La RDGRN de 12 de febrero de 2016 facilitó transitoriamente la aportación de una RGA que no figure en formato GML. Antes de la homologación de la aplicación informática e implantación el sistema de comunicación de información en previsto en la citada Resolución Conjunta, se permitió aplicar para la aportación de las representaciones gráficas alternativas el mismo criterio previsto en el punto tercero letra b

de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, de manera que transitoria y excepcionalmente se admitió la aportación de la representación geográfica y lista de coordenadas correspondientes a una determinada finca en cualquier formato que permitiera al registrador generar un archivo electrónico en formato PDF que las contenga junto con el Código de Finca Registral, firmado con su certificado reconocido de firma electrónica, haciendo constar en el acta de inscripción que se inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo, expresando su código seguro de verificación. Y ello sin perjuicio, de que una vez efectuada dicha homologación y operativo el sistema de comunicación de información, a través del mismo se dé cumplimiento por el Registrador a las obligaciones que le incumben conforme a la expresada Resolución conjunta en cuanto a todas las representaciones gráficas que se hayan inscrito desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015.

En todo caso, si la RGA no está validada por el Catastro, sin perjuicio de la calificación por el Registrador y la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199.2, la inscripción de la misma no goza de los efectos jurídicos previstos en el artículo 10.5 LH (legitimación registral del art. 38 LH), a los que antes nos referimos.

En cualquier caso todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

Ahora bien, la R. de 1 de julio de 2016 señala que en caso de modificaciones hipotecarias sucesivas que acceden simultáneamente al registro, basta aportar la georreferenciación de la última de ellas que refleje la situación definitiva de las fincas. Ello será especialmente útil en caso de segregaciones o agrupaciones muy antiguas o en las que ya la finca no exista como tal, por haberse sucedido otras operaciones de modificaciones hipotecarias posteriores. Debe considerarse que cuando la finca ya no tiene existencia actual puede ser imposible obtener sus coordenadas, lo que imposibilitaría la inscripción de títulos válidamente otorgados en su día.

La R. de 7 de julio de 2016 hace referencia al supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

Considera la DGRN que en tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (*cfr.* artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando señala que se hará constar la descrip-

ción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la inscripción de la representación gráfica de una porción restante no pueda practicarse por haberse calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

En cualquier caso para inscribir una segregación no es necesario acudir al procedimiento del artículo 199 LH. Como señala la Resolución de 12 de Febrero de 2016 con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

X. EL PROBLEMA DE LOS DESPLAZAMIENTOS

Uno de los problemas que quedan por resolver son los desplazamientos en que puede incurrir la cartografía catastral, en la que se está basando el sistema de georreferenciación de las fincas registrales, que como se ha visto, se basa en la validación por el Catastro de las coordenadas UTM aportadas, sin lo cual no puede existir coordinación y por tanto extenderse a los datos físicos la presunción del legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

En estos casos en los que se aprecian desplazamiento en la cartografía catastral, existen varias alternativas. O bien hacer constar en el folio de la finca las coordenadas reales de la finca puestos de manifiesto por un levantamiento topográfico, junto a las coordenadas derivadas de la cartografía oficial; o bien simplemente trabajar con la cartografía oficial y comunicar al Catastro por el Registrador la existencia de esos desplazamientos para que los tenga en cuenta en la actualización de la planimetría oficial. El tema está abierto, no lo regula la Resolución Conjunta Catastro-DGRN, pero posiblemente pase por incorporar al Registro ambas informaciones, la oficial del Catastro y las coordenadas reales puestas de manifiesto por el levantamiento topográfico (de las que resulte el desplazamiento de la cartografía oficial), pues la finalidad del Registro es dar información fiable de los derechos inscritos y mal se conjugaría con ello si no se informa de ello al interesado.

XI. BIBLIOGRAFÍA

- AGUILERA ANEGÓN, Gonzalo, *Información territorial asociada y calificación registral*, Cuadernos Ambientales de la Propiedad, n.º 1, 2011
- ARRIETA SEVILLA, Luis Javier, *La doble inmatriculación registral*, Thomson-Reuters Aranzadi, Navarra, 2009. *La representación geográfica de la finca y su coordina-*

354/AJV, 11 (2017)

- ción con el Catastro en el Proyecto de Ley de reforma hipotecaria*, Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías, núm. 35, Navarra, 2014.
- DELGADO RAMOS, Joaquín. *Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad*, Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías, núm. 17, Navarra, 2008. *Presente y futuro de las relaciones de colaboración entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. La identificación geográfica de las fincas registrales y la interoperabilidad entre cartografías*, Catastro: formación, investigación y empresa. Selección de ponencias del I Congreso Internacional sobre catastro unificado y multipropósito, Jaén, 2010. *La Ley 13/2015: objetivos que proclama y reformas que introduce. Estudio especial de la coordinación y descoordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. El desarrollo y la aplicación práctica de la ley*. Disponible en <http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/joaquin-delgado-trabajo-sobre-la-ley-132015-representacion-grafica-de-las-fincas-y-coordinacion-con-catastro/> Véase también su página web Regispro.es
- DÍAZ FRAILE, Juan M.^a, *Exégesis de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, en materia de inscripción de representaciones gráficas*, Boletín del Colegio de Registradores de España, núm. 23, Madrid, 2015.
- FANDOS PONS, Pedro, «*Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de las fincas registrales*», Registradores de España, 2017.
- PRADO GASCÓ, Víctor. *La calificación gráfica registral*, Colegio de registradores de la propiedad, Madrid 2017.
- GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier. *Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de Junio, en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y el Catastro*, CT: Catastro, número 84, Madrid 2015.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.^a Elena; MAIOLI, Cesare; TRUJILLO CABRERA, Carlos; y HERNÁNDEZ TORRES, Estefanía, *El Registro de la Propiedad como instrumento vertebrador de la información territorial ante la Directiva INSPIRE*. Ponencia en las VI Jornadas Técnicas de la IDE de España (JIDEE2009), Murcia, 2009
- VÁZQUEZ ASENJO, Óscar German, y GÓMEZ PERALS, Miguel, *Aplicación de la teoría de las bases gráficas al procedimiento inmatriculador del artículo 206 de la Ley Hipotecaria*, Revista crítica de derecho inmobiliario, núm. 707, Madrid, 2008.
- VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, *Concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad. (Relaciones entre el Registro y el Catastro*, Boletín del Colegio de Registradores de España, núm. 109, Madrid, 2004.

