



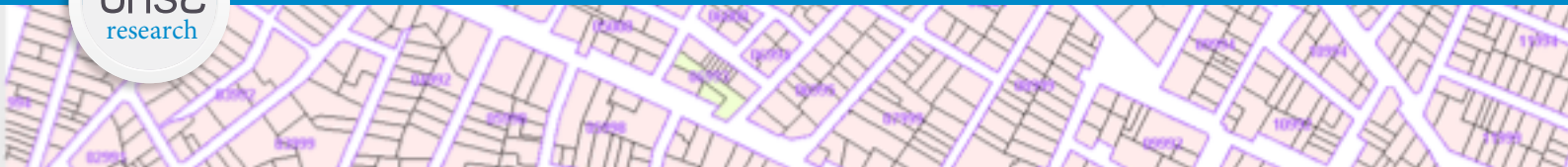
Extended papers

Medidas para la coordinación de la información registral y catastral de bienes inmuebles

La recién aprobada **Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario** significará una importante mejora en la coordinación de las dos instituciones. En este sentido destaca la incorporación de la representación gráfica de un inmueble al folio registral, lo que facilitará la localización geográfica de las fincas registrales. Así, los inmuebles que se registren por primera vez y las operaciones registrales que impliquen ordenación de terrenos deberán estar, obligatoriamente, coordinadas en cuanto a su representación gráfica, superficie y localización con el catastro, y, a su vez, en la información catastral de una parcela figurará el identificador registral. En una primera aproximación este informe incide en los aspectos básicos de la finca registral y catastral para, posteriormente, profundizar en el articulado de la nueva Ley destacándose los aspectos que, prevemos, tendrán mayor incidencia en el mercado inmobiliario.

Índice

1. El derecho Hipotecario o Derecho inmobiliario registral.	
Forma y publicidad en las relaciones jurídico-inmobiliarias.....	3
2. El Registro de la Propiedad	3
2.1 Principios hipotecarios en el derecho español.....	3
2.2 La finca como base del Registro	5
2.3 Clases de fincas	6
2.4 Análisis del sistema vigente en relación con la identificación de la finca.....	7
3 El catastro inmobiliario	8
3.1 Definición y regulación	8
3.2 La descripción catastral: contenidos y alcance	8
3.3 Tipos de fincas	9
4 La Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad	10
4.1 Representación gráfica de una finca registral: base gráfica registral (Actual artículo 9 Ley Hipotecaria).....	10
5 Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario	12
5.1 Incorporación de la representación gráfica de la finca registral al folio real.	12
5.2 La cartografía catastral como base de representación gráfica	12
5.3 Representación gráfica georreferenciada alternativa.....	13
5.4 Calificación Gráfica Registral	14
5.5 Principio de legitimación	15
5.6 Principio de publicidad	16
5.7 El nuevo procedimiento del Art. 199 LH.....	16
5.8 Modificación del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo	17



Medidas para la coordinación de la información registral y catastral de bienes inmuebles

Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo

BOE nº 151, de 25 de junio

Esta Ley, publicada el 25 de junio, ha venido a reformar tanto la Ley Hipotecaria como la Ley de Catastro en varios aspectos, siendo destacable por su relevancia práctica, la regulación de un procedimiento que permita la necesaria **coordinación de la información** que de un mismo inmueble existe en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario.

En su Exposición de Motivos, la Ley reconoce que para conseguir esta coordinación, desde un punto de vista económico y de seguridad jurídica, es esencial poner en funcionamiento un procedimiento ágil que permita una mejor identificación de los inmuebles y que, por un lado, facilite el acceso al Registro de la Propiedad de la representación gráfica de una finca y, por otro, posibilite que en la cartografía catastral puedan reflejarse las modificaciones o alteraciones registrales que afecten a una parcela.

Es innegable la importancia práctica de la consecución de estos objetivos, ya que, por ejemplo, el comprador nacional o extranjero de un inmueble podrá ubicar físicamente con una rápida consulta la finca que está comprando, evitando los posibles fraudes o estafas. Del mismo modo los herederos de fincas rústicas podrán localizar sus propiedades familiares, aunque las características del territorio hayan cambiado.

Son muchas otras las implicaciones de esta reforma, como en el caso de las Administraciones Públicas con ámbito de actuación territorial, que podrán conocer el nombre del titular registral de las fincas con las que trabajan, y, por otro lado, en procesos de embargo, tanto los juzgados como los acreedores e incluso los propios titulares podrán comprobar la existencia real de la finca registral embargada.

También en el ámbito de la valoración, en la que se emplea la información de ambas instituciones, esta reforma supondrá un avance sustancial, ya que en la información registral de la finca figurará que está coordinada con Catastro, es decir, que la descripción de la finca se corresponde con la representación gráfica e información catastral de la parcela, despejando así cualquier duda en su identificación. Habrá que esperar para ver las modificaciones que en materia de valoración puedan derivarse de la promulgación de esta ley.

De manera análoga, constará en la información catastral el código registral (IDUFIR o identificador único registral), pudiendo así conocerse, para todas las parcelas coordinadas, la finca registral con la que se corresponden.

Se espera que con la entrada en vigor de esta nueva normativa se produzca un incremento de las regularizaciones patrimoniales (deslindes, rectificación de cabida y linderos, descripción, ubicación, declaraciones de obra nueva de edificios existentes, alteraciones catastrales, inmatriculaciones, segregaciones, agrupaciones,...), que en muchos casos necesitarán de levantamientos topográficos y representaciones gráficas georreferenciadas.

Esta Ley 3/2015, de 24 de junio, supone en la práctica la incorporación obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral al folio real, cuando se inscriba por primera vez una finca registral que no haya estado inscrita a favor de persona alguna (inmatriculación), o se produzcan operaciones registrales que impliquen reordenación de terrenos: parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde.

También, de forma voluntaria, los interesados pueden realizar esta incorporación como operación registral en sí misma, o siempre que se formalice cualquier otro acto inscribible (transmisión de dominio, constitución de garantía hipotecaria, declaración de obra nueva, etc.).

La incorporación de la cartografía al folio registral se basa en la representación gráfica catastral y, excepcionalmente, se permite el uso de una representación gráfica georreferenciada alternativa o complementaria.

Cuando se aprecien discrepancias entre la representación catastral y la descripción literaria de una finca registral, el interesado podrá solicitar su rectificación, con salvaguarda de los derechos de los colindantes. En este sentido, es importante señalar que, una vez coordinada la representación gráfica georreferenciada de la finca su cabida registral será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare.

En estos procesos de coordinación, el Registrador de la Propiedad deberá calificar la información gráfica que se le aporte. Para ello contará, como elemento auxiliar de calificación, con una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores.

Por último, es importante señalar que esta Ley 3/2015 de 24 de julio, entrará en vigor el 1 de noviembre del presente año, salvo la reforma de la Ley de Catastro, que entró en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE.

En este informe se realiza un análisis en profundidad de las implicaciones de esta ley, reflejándose en los primeros apartados la naturaleza y competencias del Registro de la Propiedad y del Catastro Inmobiliario, determinando los conceptos de finca registral y de parcela catastral, para a continuación analizar los hitos legislativos en materia de coordinación, que culminan con la promulgación de esta ley. En el último apartado se comentan los aspectos más relevantes y novedosos que en materia de coordinación supone la reforma.



1. El derecho Hipotecario o Derecho inmobiliario registral. Forma y publicidad en las relaciones jurídico-inmobiliarias

El conjunto de reglas sobre la publicidad jurídico-inmobiliaria se denomina en nuestro país Derecho Hipotecario o Derecho inmobiliario registral¹, que puede definirse como: “el conjunto de normas de Derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión y realización de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del Registro de la Propiedad”.

El Registro de la Propiedad cubre la necesidad de dar publicidad a las situaciones jurídicas inmobiliarias y, en particular, a los títulos de los propietarios y a la constitución de los derechos reales de garantía sobre bienes inmuebles.

Hasta entonces, el *ejercicio del dominio* mediante la posesión del bien era la *única forma de publicidad del derecho*, revelándose como insuficiente para el conocimiento general de lo que, en el siglo XIX, se denominaba crédito territorial: crédito obtenido sobre la base de la garantía de los bienes inmuebles.

2. El Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad, como organismo público dedicado especialmente a reflejar la constitución y dinámica de los derechos reales que afecten a bienes inmuebles², se confirma como el instrumento técnico necesario para lograr la publicidad, frente a todos, de la situación jurídica de las fincas; para, de este modo, asegurar el tráfico jurídico inmobiliario y fomentar el crédito territorial.

En el Registro de la Propiedad se **inmatriculan fincas**, se **inscriben títulos** y se **publican derechos**³; diremos que:

- Cuando una finca ingresa por primera vez en el Registro de la Propiedad se dice que se **inmatricula**. En esta primera inscripción constará la descripción física y geográfica del inmueble que permite su identificación, y también, quién es su propietario⁴.
- Una vez inmatriculada la finca, el Registro de la Propiedad tomará razón de los actos o negocios jurídicos que la afecten, es decir, se **inscriben en él los títulos** en virtud de los cuales se produce una mutación jurídica inmobiliaria.
- Como hemos visto, el Registro **publica**, frente a todos los posibles interesados, los **derechos de dominio y demás derechos reales** sobre una finca, que se han constituido en virtud de los títulos que han sido presentados.

La relevancia del Registro de la Propiedad es notoria y referente indiscutible del actual sistema crediticio y, en general, de las transacciones jurídico-inmobiliarias, desde su instauración por la Ley Hipotecaria de 1861.

2.1 Principios hipotecarios en el derecho español.

Por Principios Hipotecarios entendemos el conjunto de reglas generales de la legislación hipotecaria española que configuran las líneas esenciales del ordenamiento inmobiliario registral. La doctrina tradicional distingue:

- 1. El principio de no inscripción:** A diferencia de, por ejemplo, el derecho alemán, que exige la inscripción en los derechos reales como requisito constitutivo de los cambios realizados por negocios jurídicos, nuestro derecho, salvo excepciones (hipoteca), no exige la inscripción de las modificaciones reales ya que éstas se producen con independencia del Registro; por lo que, podemos afirmar que en derecho español realmente rige el “principio de no inscripción”.
- 2. Principio de rogación.** Los cambios registrales se producen exclusivamente a **instancia de parte**, es decir, que el Registrador no puede realizar asientos en los libros si no son solicitados por quien tenga derecho al asiento o resulte perjudicado por él.
- 3. Principio de legalidad.** Los títulos que pretendan su inscripción en el Registro serán sometidos a un previo examen o “**calificación**” por parte del Registrador, que determinará su validez, eficacia e idoneidad para la inscripción de que se trate.
- 4. Principio de prioridad.** Partiendo del hecho de que, dos o varios derechos reales difícilmente pueden coexistir sobre una misma cosa en un plano de igualdad⁵, los derechos deben jerarquizarse, y para ello hace falta un criterio de ordenación que, en nuestro sistema registral, es el principio **prior in tempore, potior in iure**⁶.

Este principio supone que, tratándose de derechos de igual contenido, el primer adquirente es el protegido. Sin embargo, el Registro de la Propiedad aplica esta regla de prioridad en un sentido muy especial: primero es quien acude antes a él y no quien muestre título de fecha más antigua. Será la prioridad en inscribir la que proporcione la protección registral.

1 Toma el nombre del título de la ley que regula la materia: Ley Hipotecaria (LH).

2 El Art. 1.1. LH y art. 605 CC.: “... El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles...”

3 José Luis Lacruz Berdejo: “Derecho Inmobiliario y Registral”.

4 El art. 7 LH dice que: «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio»

5 Parece claro que, si por ejemplo, existen dos hipotecas que gravan un mismo inmueble, una será primera y otra segunda, estableciéndose una jerarquía entre ambas.

6 “Prior in tempore, potior in iure”: es más fuerte el derecho anterior en el tiempo.

5. Principio de especialidad. Impone la delimitación precisa y completa de los derechos que pretenden su acceso al Registro tanto en sus elementos subjetivos y objetivos como en su contenido y alcance.

- a) **En cuanto a la finca**, el principio de especialidad significa, por un lado, que las inscripciones se practicarán expresando la situación, linderos, medida superficial y demás circunstancias que permitan la identificación del inmueble, y por otro, que el historial jurídico de la finca debe constar en un único folio u hoja registral.
- b) **En cuanto al derecho real**, la especialidad significa que el derecho real debe constar en el Registro, al menos, con su denominación si la tuviere, con determinación de su naturaleza jurídica, extensión, cargas y limitaciones, y su valor, si viene determinado en los títulos.
- c) **En cuanto al titular del derecho real inscrito**, el principio de especialidad exige que venga designado por su denominación y circunstancias.

6. Principio del tracto sucesivo. Este principio significa que cada titularidad registral debe apoyarse en otra titularidad anterior vigente y suficiente para servirle de base⁷, de manera que exista un **encadenamiento o secuencia entre las distintas transmisiones** del inmueble. Será el tracto sucesivo el que permita conocer y comprobar, sin lagunas, la historia registral de una finca.

7. Principio de publicidad. Dentro de este principio se distinguen dos aspectos distintos correspondientes a una publicidad formal y a otra material.

7.1 Desde un punto de vista formal, la publicidad del Registro, de acuerdo con la naturaleza y fines de la institución, implica la apertura de los libros a la consulta de todos los interesados. El acceso al contenido del Registro, puede llevarse a cabo mediante los medios siguientes:

- Exhibición o consulta directa de los diversos **libros registrales**.
- Nota simple informativa** emitida por el Registrador, careciendo del valor de documento público.
- Certificación registral** que requiere ser pedida por escrito. Una vez emitida por el Registrador, tiene valor de documento público.

[illegible][illegible]

7 Con la excepción lógica de la inmatriculación que es la primera inscripción de una finca en el Registro de la propiedad.

7.2 Desde un punto de vista material, la publicidad registral se refiere a los efectos que se derivan de la inscripción para su titular. El principio de publicidad material, a su vez, se descompone en otros dos:

- El principio de legitimación registral** que afirma en beneficio del titular escrito la exactitud del Registro, salvo prueba en contrario.
- El principio de la fe pública registral** en favor del adquirente de buena fe.

8. Principio de legitimación. En virtud del cual, **se presume**, salvo prueba en contrario (**presunción iuris tantum**⁸) la **exactitud del Registro en beneficio del titular inscrito**. Se consagra en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria cuando manifiesta que "...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."

9. Principio de fe pública registral o de publicidad en sentido estricto. A todos nos alcanza que toda transmisión del dominio -venta, donación, herencia- o constitución de un gravamen exige, además de la validez intrínseca del acto, el que el enajenante ostente la correspondiente facultad de disponer, sin la cual, en principio, la transmisión o gravamen son ineficaces aunque el acto sea válido.

Para dar seguridad al que realiza una adquisición inmobiliaria, como elemento clave de nuestro sistema registral, **el artículo 34.1º de la LH** consagra este **principio de fe pública registral**, que opera en favor del **adquirente de buena fe y a título oneroso**. Implica una **presunción iuris et de iure**¹⁰ que hace adquirir la propiedad o el derecho a quien contrató con quien no era dueño, pero que figuraba como tal en los libros.

Sin embargo, esto no significa que los adquirentes a título gratuito no gocen de ningún tipo de protección, ya que, según el último párrafo del artículo 34, gozarán de la protección registral que tuviere su causante o transferente.

Así, el que adquiere de un **"non domino"**, es decir, de un no propietario, creyendo que realmente era titular del bien o derecho que transmite basándose en los datos que figuran en el Registro, será mantenido en la propiedad una vez haya inscrito su derecho, incluso frente a las reclamaciones del verdadero propietario.

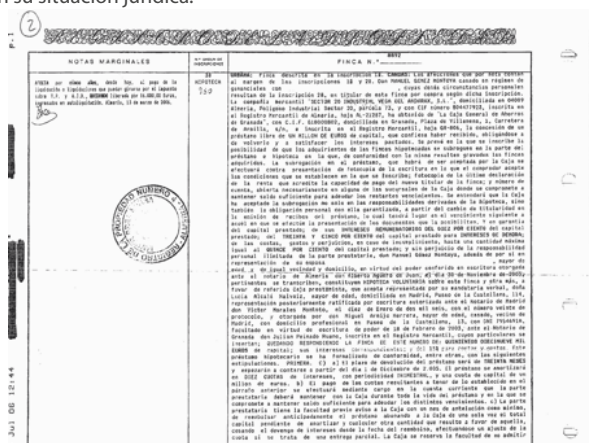
2.2 La finca como base del Registro

Desde un punto de vista civil, la finca era considerada como **"un trozo de terreno delimitado poligonalmente por razón de su pertenencia a un propietario o a varios en comunidad"**.

Sin embargo y como hemos visto, la proliferación del mercado inmobiliario originó la necesidad de un régimen de seguridad para las transmisiones inmobiliarias y para la constitución de derechos reales que garantizasen el crédito real, como la hipoteca. Será este fenómeno el que da lugar a la aparición de los **"sistemas registrales"** y la configuración del concepto de **"finca registral"**.

El artículo 243 de la Ley Hipotecaria, cuando manifiesta que: **"El Registro de la Propiedad se llevará abriendo un folio particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos"**, consagra el sistema de **"folio real"** como el sistema inmobiliario registral adoptado en nuestro país y que tiene a la finca como eje en torno al cual gira toda la institución.

De esta manera, las fincas se inscriben en el llamado **Libro de Inscripciones**, en folio aparte, y con un número especial, para cada una de ellas, de forma que en ese folio y bajo ese número, se encuentra el historial jurídico de la finca inmatriculada que agrupará todos los actos y negocios jurídicos que afecten al inmueble¹¹ y determinan su situación jurídica.



8 Presunción "iuris tantum": presunción que admite prueba en contrario

9 El Art. 34.1º de la LH manifiesta que: "...El tercero que de buena fe que adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro ..."

10 Presunción iuris et de iure: presunción que no admite prueba en contrario.

11 El hecho de llevar el registro por fincas no sólo favorece la mecánica de la oficina registral, la función calificadora del Registrador y la publicidad formal del Registro, sino que además produce efectos sustantivos, pues, según el párrafo 1º del art. 13 LH, "los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan".

2.3 Clases de fincas

La finca, como unidad registral, puede clasificarse desde distintos puntos de vista:

A) Fincas por su naturaleza:

Equivale al concepto de finca en **sentido material**, es decir, a "**la porción de terreno cerrada por una línea poligonal edificada o no**". Dentro de este grupo de fincas hay que destacar cuatro tipos de fincas. Un tipo básico y tres variantes:

- **El tipo básico de finca**, se regula en el **art 44.1 del RH**, cuando manifiesta que se consideran una sola finca "las fincas rústicas y los solares colindantes, aunque no tengan edificación alguna y las urbanas también colindantes, que físicamente constituyan un solo edificio o casa habitación".
- **Como primera variante**, encontramos la de la finca en régimen de propiedad por pisos o locales o en propiedad horizontal del Art 8.4 LH.
- **Como segunda variante**, el **Art. 8.3 de la LH**, regula la finca urbana cuyo dominio pertenece a varias personas en común (pro indiviso), sin estar constituida en régimen de propiedad horizontal, pero con aprovechamiento privativo para cada comunero, localizado en porciones señaladas, habitaciones o pisos.
- **Y la tercera variante** es la del **Art. 377 del RH**, que regula el supuesto de finca rústica o urbana gravada con un censo enfiteútico¹² en el que se encuentra separado el dominio directo y el útil, y dispone que en este caso "la primera inscripción podrá ser de cualquiera de estos dominios; pero si después se inscribiere el otro dominio, la inscripción se practicará a continuación del primeramente inscrito".

B) Fincas especiales o por equiparación:

Son fincas especiales las siguientes:

1) Finca Funcional

Bajo este concepto se integran una serie de supuestos en los que varias fincas, no colindantes, forman una **unidad orgánica con un mismo destino económico**. Se requiere que los bienes que forman esa unidad se integren en una explotación económica organizada en forma de empresa, y que se delimiten las parcelas, terrenos, heredades que forman la finca registral.

- Explotación agrícola constituida por predios no colindantes. (**Art. 8.2 LH**).
- Explotación industrial integrada por un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí. (**Art. 44.2-3 y 4 RH**).

2) Pisos y locales en régimen de propiedad horizontal

También pueden ser fincas independientes los distintos pisos y locales de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Para ello se exige:

1. Que previamente haya sido objeto de inscripción, como una única finca registral, el edificio en su totalidad, en cuyo asiento deberán constar el título de constitución de la propiedad horizontal que refleje la cuota de participación de cada uno en la comunidad, así como sus estatutos. (**Art. 8.4 LH**)
2. Los diferentes pisos y locales del edificio de propiedad horizontal, que previamente ha sido inscrito, podrán ser objeto de inscripción como fincas independientes. (**Art. 8.5 LH**)

3) Cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos. Trasteros

La inscripción de una cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, y los locales destinados a trasteros también podrán inscribirse en folio independiente, que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota. (**Art. 68 RH**). También podrá hacerse constar la adscripción del uso y disfrute exclusivo de los mismos.

4) Complejos inmobiliarios privados

En cuanto a las urbanizaciones privadas, ahora denominadas complejos inmobiliarios privados, regulados en el **Art. 24 de la LPH**, carecen de regulación en el ordenamiento hipotecario. La Dirección General del Registro y del Notariado (**DGRN**) les aplica analógicamente lo dispuesto para los pisos en régimen de propiedad horizontal (RR de 2 de abril de 1986 y 26 de julio de 1988). En virtud de ello se deberá abrir un primer folio para toda la urbanización, del que se extraerán los distintos edificios a los que se le asignara un folio independiente, hasta llegar al folio correspondiente a cada uno de los pisos.

¹² La enfiteusis o censo enfiteútico, es un régimen compartido de tenencia de tierra que lleva consigo la disociación del dominio entre el dominio directo, correspondiente al propietario, y el útil, el de la persona que usa y aprovecha la finca.

5) El agua

Según lo dispuesto en el **Art. 66 RH** las aguas de dominio privado que, conforme lo dispuesto en el **numero 8° del Art 334CC**, tengan la consideración de bien inmueble, podrán constituir una finca independiente, e inscribirse con separación de aquella que ocuparen o en que nacieren. Ello sin perjuicio de que se pueda hacer constar la existencia de las aguas en la inscripción de las fincas de la que formen parte como una cualidad de las mismas. En este punto se debe tener en cuenta que la Ley de Aguas de 1985, modificada por la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, excluye prácticamente la posibilidad de titularidad privada de las mismas.

Distinto del anterior es el supuesto de las **servidumbres en materia de aguas**, que deberán inscribirse en el folio correspondiente a la finca sobre las que recaen; y las **concesiones administrativas para la explotación de las aguas públicas**, que se regirán por lo dispuesto para las mismas, **Art. 36 RH**

6) Las concesiones administrativas

La concesión administrativa de obras públicas, que según el **Art. 334.16 CC** tienen naturaleza de bien inmueble, constituyen finca independiente (**Art. 44.6 RH**). En la inscripción de tal derecho como finca se expresaran las circunstancias exigidas en los **Arts. 66 y 61 RH**, que hacen referencia, entre otras circunstancias, al pliego de condiciones generales de tal concesión, a la naturaleza y denominación de la misma, al plazo de duración, etc. También comprenderá los terrenos afectos a su explotación.

7) Fincas tradicionalmente excluidas del Registro

El **RD 1867/1998**, ha eliminado la exclusión que, con respecto a los bienes de dominio público pertenecientes a las distintas Administraciones Públicas, se establecía en el antiguo **Art. 5 RH**.

C) Fincas urbanas y fincas rústicas:

A pesar de su importancia, **nuestra legislación civil e hipotecaria no determina** cuando una **finca** debe ser considerada como **rústica o como urbana**; siendo la doctrina y jurisprudencia quienes han establecido criterios de situación, construcción, o destino para su identificación.

Sin embargo la nueva Ley del Catastro Inmobiliario sí ha entrado en dicha definición como veremos más adelante.

2.4 Análisis del sistema vigente en relación con la identificación de la finca.

La práctica ha puesto de manifiesto los graves problemas que afectan a nuestro sistema registral inmobiliario y que se basan en una evidente **desconexión entre la realidad de una finca inscrita y su situación en la realidad física y catastral**.

Así, son frecuente los casos en los que es **materialmente imposible identificar** físicamente una finca inscrita: bien porque su superficie y linderos no estén actualizados; bien porque esa finca registral no tenga existencia en la realidad física; o bien por supuestos de doble inmatriculación (cuando se inmatriculan como nuevas fincas ya inmatriculadas). También por su imprecisión (falta de número de policía) o desactualización en la descripción de su ubicación (como 'al sitio de...').

Estas discrepancias obedecen fundamentalmente a que:

- Antes de la reforma del sistema registral de 1998, se podía inmatricular una finca en base a las meras declaraciones de los otorgantes del título inscribible, sin que se justificase: ni la existencia del inmueble, ni sus características en la realidad material,¹³ y sin que se contrastase de ninguna manera su inscripción catastral.
- Por otro lado, los cambios físicos que una finca registral haya podido sufrir no han trascendido a la finca registral, que ve perpetuada su descripción de origen, transmisión tras transmisión.
- La falta de coordinación entre el Catastro y el Registro.
- La presunción de exactitud del contenido del Registro, o el principio de fe pública registral, no se aplica a los datos físicos o descriptivos de la finca. Así nos encontramos con un Registro de la Propiedad que acredita la existencia de la propiedad o de un derecho real, pero que paradójicamente no puede acreditar la exactitud de los datos físicos del inmueble sobre el que recaen.

Es precisamente este aspecto una de las innovaciones más importantes de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario, ya que, a las fincas registrales que han sido coordinadas gráficamente con el Catastro, y en las que se ha inscrito la representación gráfica de la finca, se les reconoce una presunción de exactitud en cuanto a la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral.

13 Era frecuente inmatricular una finca con menor superficie que la que tenía materialmente, para ahorrar en gastos de escrituras, impuestos.

3 El catastro inmobiliario

3.1 Definición y regulación

Puede definirse el catastro como “registro, censo, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país en el que se determinan las fincas, rústicas o urbanas, del mismo mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación estimación económica, al fin primordial de tipo fiscal o tributario y a los fines auxiliares de orden económico, administrativo, social y civil”.¹⁴

Se regula mediante el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que refunde la normativa sobre la materia contenida fundamentalmente en:

- la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.
- la Ley de 23, de marzo de 1906, que establece el Catastro Topográfico Parcelario.
- la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía.
- la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.
- la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.
- la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

El texto refundido recibe, de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, una definición objetiva del Catastro como: “registro administrativo, dependiente del Ministerio de Hacienda, en el que se describen los bienes inmuebles rústicos y urbanos y de características especiales¹⁵, sin perjuicio de la competencia y funciones atribuidas al Registro de la Propiedad, único que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles”.

Su regulación es de competencia exclusiva estatal, pero está al servicio de las tres Haciendas (estatal, autonómica y local). De ahí se deduce la competencia de los Tribunales Económico-Administrativos del Estado para la revisión de los actos resultantes de los procedimientos catastrales. Se destaca la naturaleza tributaria de la institución, aunque también servirá de base de datos de información territorial para los fines legalmente previstos.

En referencia al Registro de la Propiedad, en su Exposición de Motivos manifiesta este texto legal que, es el “único que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles, al ser la institución a la que el ordenamiento jurídico atribuye la esencial función, propia de todo Estado moderno, de garantizar la protección de los derechos inscritos y, con ello, del tráfico jurídico-inmobiliario”.

Por otro lado, en su Art.3 determina que, los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad prevalecerán sobre los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario. Y, que, con la anterior salvedad, a los solos efectos catastrales y salvo prueba en contrario (o cuando el interesado no colabore con el Catastro) los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.

El Art. 9.4, determina que, “en caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.”

3.2 La descripción catastral: contenidos y alcance

La **descripción catastral** de cada finca comprende sus características físicas, económicas y jurídicas, así como localización y referencia catastral, superficie, uso o destino, clase de cultivo o aprovechamiento, calidad de las construcciones, representación gráfica, valor catastral y titular catastral.

¹⁴ Roca Sastre: Derecho hipotecario”.

¹⁵ Conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.



3.3 Tipos de fincas

La nueva **Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo)**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) ha entrado en la definición y distinción entre fincas rústicas y urbanas, aunque sólo a efectos catastrales, indicando que la clasificación depende de la naturaleza del suelo determinada por la legislación urbanística:

- **es urbano**, el suelo clasificado como tal por el planeamiento urbanístico.
- **es rústico**, el suelo que no es urbano, ni está integrado por un inmueble de características especiales (destinado a producción de energía, gas, presas, saltos de agua, autopistas, carreteras, aeropuertos, etc.)

Además distingue una tercera clase de finca:

- **de características especiales** como el conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

4 La Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad

La coordinación entre Catastro y Registro es un “*desideratum*” al que aspira nuestra doctrina y nuestra legislación, pero que todavía no se ha logrado¹⁶.

A diferencia de otros sistemas inmobiliarios registrales en los que la coordinación entre ambos registros es total¹⁷, **en el sistema español no ha existido apenas**, de suerte que, tras la publicación de la LH de 1861, los intentos por conseguirla se han limitado hasta hoy a unos pocos preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecario relativos a inmatriculación, reanudación de tracto y regularización de excesos de cabida.

Han sido varios los intentos legislativos y reglamentarios de instrumentalizar la coordinación entre ambas instituciones, que han culminado con la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que ha sido publicada en el BOE nº 151, de 25 de junio, y que en materia hipotecaria entrará en vigor el 1 de noviembre del 2015.

Esta Ley modifica, entre otros, el fundamental artículo 9 de la LH, que determina el contenido y la forma en la que debe practicarse una inscripción, por lo que en los siguientes apartados, se estudiará el contenido del actual artículo, en materia de representación gráfica, para pasar a continuación a determinar los cambios y modificaciones que implica la promulgación de esta Ley.

4.1 Representación gráfica de una finca registral: base gráfica registral (Actual artículo 9 Ley Hipotecaria)

La Disposición Adicional 28, de la Ley 24/2001, 27 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social que reformó el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, permitió el acceso al Registro de la Propiedad de las bases gráficas al sostener que, para toda inscripción que se practicara en el Registro, además de expresarse la naturaleza, situación, linderos, medida superficial, nombre y número, si constaren en el título de los inmuebles objeto de la inscripción, 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 expedido por técnico competente. Disponiendo además que la base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico utilizados se incorporasen al título, en ejemplar duplicado, archivándose una copia en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos.

Por otro lado, este artículo 9 reconoce al **archivo de la base registral** como operación registral específica practicada mediante acta notarial autorizada y a requerimiento del titular registral y establece como única obligación del Registrador la necesaria disponibilidad de una aplicación informática que permita coordinar la finca con su base gráfica y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

De esta manera, la representación gráfica de la finca registral determina su ubicación geográfica, siendo expresión de la localización física de la realidad jurídica de la finca registral.

Una vez identificada por el registrador, esta representación pasa a formar la **BASE GRÁFICA REGISTRAL**, que se configura como una prolongación o extensión del folio registral al complementar la descripción de la finca. Por tanto, la Base Gráfica Registral es la traducción geográfica de la descripción literaria de la finca realizada por el Registrador bajo su responsabilidad y calificación.

Para que la representación gráfica de una finca se incorporase a la base gráfica registral, esta debía ser validada; entendiéndose por **validación** la operación en virtud de la cual el Registrador afirma bajo su responsabilidad que la descripción de la base gráfica de la finca es coincidente en su identidad con la descripción alfanumérica que de la misma se hace en el folio registral. Entonces a la hora de inscribir gráficamente la descripción de una finca, **el registrador califica varios aspectos antes de dejarla en estado definitivo (amarilla) o provisional (rojo)**. En la práctica sólo hay dos razones por las que la base gráfica quede en rojo: porque la superficie de la base gráfica es sustantivamente diferente a la que aparece en la descripción literaria de la misma finca o porque se aprecie una clara inconsistencia en los linderos.

Así, por ejemplo, tras una declaración de obra nueva, el Registrador de la Propiedad de Santander, **validó e incorporó** al archivo de base gráfica registral de su Registro la siguiente representación gráfica del suelo de una finca registral:

¹⁶ Roca Sastre: “Derecho hipotecario”.

¹⁷ Por ejemplo, en el sistema registral australiano, existe una plena coordinación entre Catastro y Registro, ya que en los propios Registros existen topógrafos al servicio del Registrador General que se encargará de la comprobación de los datos físicos de los inmuebles que se inmatriculan.

Dictamen relativo a la base gráfica registral de la finca (53277)

La representación gráfica del suelo de la finca registral de referencia, es coincidente en cuanto a su situación y linderos con la que aparece descrita en el documento presentado y por ello ha sido **VALIDADA e INCORPORADA** al archivo de base gráfica registral del Registro de la Propiedad de Santander.



El Registrador



BASE GRÁFICA REGISTRAL

Registro de la propiedad: 39015 SANTANDER 4

Municipio: Santander

Identificador Registral: 39015000409387

Superficie: 0,2173 Ha - 2.174,22 m²
 Raster: 01/06/2016

Perímetro: 196,27 m

X=433.752 Y=4.811.452

Escala: 1:1.500

Proyección: UTM-Huso 30 (Datum: ETR099)

X=433.862 Y=4.811.302



X=433.752 Y=4.811.501
 3901500013

X=433.862 Y=4.811.151



5 Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario

Entrará en vigor el 1 de noviembre de 2015

En su Exposición de Motivos, esta Ley pone de manifiesto que, el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria; y que la coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones.

Reconoce esta Ley que, desde el punto de vista económico y de seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico.

Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión.

Con carácter general, se utilizará la cartografía del Catastro y, excepcionalmente, siempre que la Ley lo permita, se podrá presentar al Registro una representación gráfica georreferenciada alternativa y compatible.

En su articulado se regula el **procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral** así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes.

Por otro lado, se regula también el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del expediente de dominio que se establece como procedimiento para la inmatriculación sin intervención judicial. Además se regula "ex novo"¹⁸, los deslindes, excesos de cabida, declaraciones de obra nueva, reanudación del tracto, expedientes de dominio y de liberación de cargas y gravámenes, etc.

5.1 Incorporación de la representación gráfica de la finca registral al folio real.

Ley 13/2015, de 24 de junio

La Ley 13/2015, de 24 de junio, ha venido a reformar este artículo 9, dando un paso más en la coordinación entre catastro y registro. En su nueva redacción, este artículo hace **obligatoria la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral al folio real**, siempre que se practique:

- **La inmatriculación** de una finca.
- **Operaciones registrales que determinen una reordenación de terrenos:** parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde.

Además, sostiene que **esta incorporación tendrá carácter potestativo** cuando se **formalice cualquier acto inscribible** (declaración de obra nueva, transmisión de dominio, constitución de garantía hipotecaria, etc.) o se practique la misma como **operación registral específica**.

En cualquier caso, para que la incorporación de la representación gráfica de una finca pueda verificarse, es necesario que el Registrador no albergue ninguna duda sobre la correspondencia entre dicha representación y la descripción literaria de la finca inscrita; de forma que sea indubitado el hecho de que ambas se refieren a la misma porción de terreno.

5.2 La cartografía catastral como base de representación gráfica

La principal novedad de esta reforma es que **desaparece la publicidad gráfica específicamente registral (y con ella la llamada base gráfica registral)**, centrando la actividad del Registrador en la **calificación de la descripción de la finca sobre la cartografía catastral**.

Y es precisamente este aspecto de la reforma el que ha recibido mayores críticas por parte de los Registradores de la Propiedad, que ahora deberán necesariamente calificar la información gráfica que se les aporte, declarando la coordinación o no de la realidad jurídica, plasmada en la descripción literaria de la finca registral, con su representación y localización en la cartografía catastral.

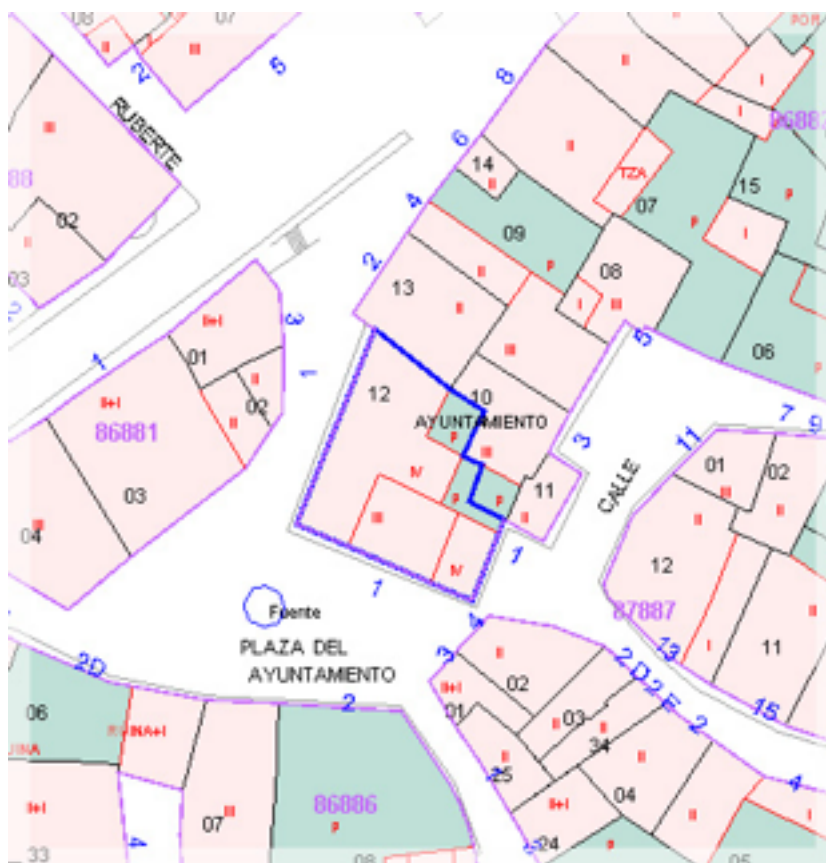
En este sentido, la nueva redacción del Art. 10 establece con carácter general que: **"1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral**, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad".

Y por otro lado, el nuevo artículo 9 de la LH, sostiene que, 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.

¹⁸ "Ex novo": nuevo, a partir de cero, desde el principio.

Para esta tarea, todos los Registradores dispondrán, como **elemento auxiliar de calificación**, de **una única aplicación informática**, para el **tratamiento de representaciones gráficas**, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real; y que **no expedirán más publicidad gráfica** que la que **resulte de la representación gráfica catastral**, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación.

La contestación a la reforma de estos dos artículos no se ha hecho esperar, y son frecuentes las críticas de los Registradores de la Propiedad que centran sus argumentos en que el legislador parece ignorar que Registro y Catastro reflejan dos realidades distintas que no tienen por qué coincidir¹⁹. Así, el Registro de la Propiedad aporta una realidad registral con trascendencia jurídica que representa una unidad de mercado, que en el tráfico jurídico se mueve en función de la oferta y de la demanda, mientras que el Catastro refleja la apariencia física del territorio que es el objeto de la información catastral y que constituye una unidad administrativa que puede originarse por actos sin trascendencia jurídica²⁰: alteraciones físicas de los terrenos que no se traducen en operaciones registrales (construcción de edificios, plantaciones, demoliciones o derribos, agrupación o división de parcelas, etc...)



Fuente: Sede electrónica de Catastro

5.3 Representación gráfica georreferenciada alternativa

Podría pensarse que el legislador es consciente de la imposibilidad de someter la dinámica del Registro a la realidad catastral al reconocer, en la nueva redacción del artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, una serie de excepciones a la regla general de incorporación al folio de la representación gráfica catastral coordinada. Así dispone este artículo que, únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

¹⁹ Son frecuentes los supuestos en los que una sola parcela catastral puede corresponderse con más de una finca registral y viceversa.

²⁰ Pedro Fandos Pons, Director del Servicio de Bases Gráficas Registrales del Colegio de Registradores de España. Defiende la necesidad de que cada registro cree su propia base gráfica registral, (con sus diferentes estados o grados de validez y eficacia), la cual, aun cuando pueda ser coincidente con el material cartográfico catastral aportado, es radicalmente diferente en cuanto a sus efectos jurídicos. Por otro lado, sostiene que sólo representando la base gráfica registral de la finca es posible la coordinación con catastro, ya que sólo así es posible averiguar si la descripción literaria que aparece inscrita en el folio se corresponde con la realidad o es defectuosa, ya que el registrador debe calificar también la corrección y coherencia propias de la información catastral antes de tomarla como base de representación gráfica de las fincas y sólo puede hacerse mediante la utilización de otra cartografía alternativa.

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extraregistro:

- 1.1 La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, cuyo procedimiento se regula en el nuevo **Art. 199**, y que dispone que, cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada²¹.
- 1.2 El **deslinde registral** de la finca, regulado en el nuevo Art. 200 LH., cuando el promotor del deslinde manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.
- 1.3 La **rectificación de su descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral**. Proceso regulado en el nuevo Art. 201 LH. En estos casos, cuando el promotor del expediente manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.
- 1.4 La inscripción de **plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras**. (Declaración de obra nueva, ahora regulada en el Art. 202 LH., que dispone que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica).
- 1.5 La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, cuyo procedimiento se regula en el Art. 203 LH. En este caso, podrá utilizarse otra base gráfica alternativa como complementaria de la representación gráfica catastral.
- 1.6 Las operaciones registrales sobre bienes de las **Administraciones Públicas**, en virtud de certificación administrativa, reguladas en el Art. 206 LH. Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales

b) **Supuestos de reordenación de terrenos:** parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial.

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 (art. 9 LH).

Por otro lado, dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral; ya que en todos los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro para que practique la alteración que corresponda y una vez realizada remita al Registrador las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, para que incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

5.4 Calificación Gráfica Registral

Como hemos visto, de la redacción del nuevo artículo 9 puede deducirse que, 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; es decir, el Registrador de la Propiedad tiene ahora la obligación de incorporar la representación gráfica de una finca a su folio registral, para lo que necesitará calificar la base gráfica aportada, determinando la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita.

La calificación consistirá, por tanto, **en contrastar la descripción alfanumérica de la finca con el resultado de su descripción gráfica** (normalmente catastral) **para concluir en su equivalencia o divergencia**.

Se entenderá que existe equivalencia:

- cuando ambos recintos (finca registral/parcela catastral) se refieran básicamente a la misma porción del territorio.
- cuando existan diferencias de cabida que 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.

Así, la verdadera coordinación entre Registro-Catastro pasará por:

- determinar la correspondencia entre las descripciones literarias de la finca registral y la parcela catastral.
- determinar la coherencia de sus respectivas representaciones gráficas mediante la superposición de sus respectivas representaciones territoriales.
- subsanar las discrepancias aplicando la legislación específica que le sea aplicable.

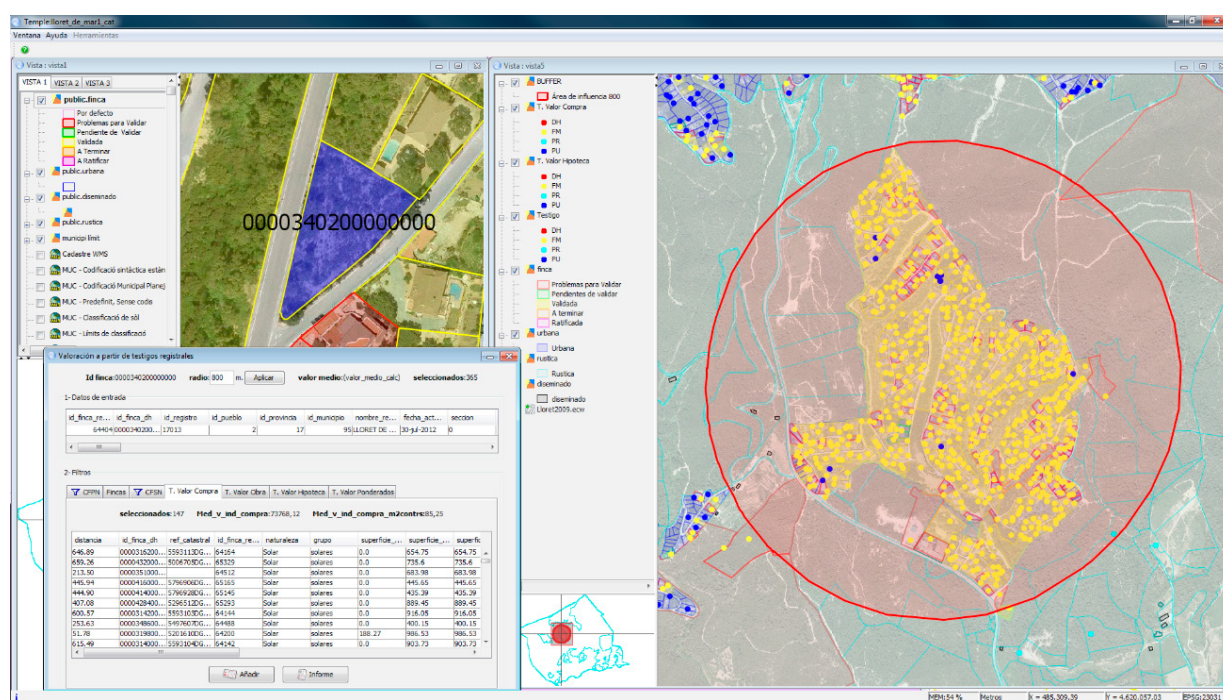
²¹ La redacción de este artículo 199 también ha sido considerada poco afortunada, ya que deja en manos del titular registral la declaración de que la descripción de la parcela catastral no coincide con la realidad física de la finca registral, cuando lo correcto hubiera sido circunscribir la excepción a los supuestos en los que la finca registral no coincide con la parcela catastral.

Es importante señalar, que según el Art. 9 de la LH, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constase en la descripción literaria.

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 constase su notificación.

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 por último, 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.



Fuente: TEMPLE, Sistema de Información Geográfica del Registro de la Propiedad de España

Partiendo de la idea de que el resultado de una calificación registral que se notifica a los interesados ha de estar debidamente motivado, parece claro que la calificación del estado descriptivo de la finca será necesariamente de naturaleza espacial y en consecuencia la nota de calificación o despacho deberá llevar anexo un **informe gráfico que motive la calificación descriptiva de la finca**, informe que en la práctica sustituirá a la base gráfica registral.

5.5 Principio de legitimación

Como vimos, en virtud de este principio, recogido en el Art. 38 de la LH, **se presume**, salvo prueba en contrario, la **exactitud del Registro en beneficio del titular inscrito**.

Es este otro de los puntos controvertidos de la reforma de la Ley Hipotecaria en materia de catastro, ya que el **nuevo artículo 10.5 de la LH** que dispone:

5. 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.

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.

En virtud del mismo, se concede el efecto de la legitimación registral a la **declaración registral de coordinación entre descripción literaria de la finca y representación gráfica catastral**. Es en este punto donde los críticos de esta reforma consideran este efecto inadmisibles desde el punto de vista del derecho privado y registral, pues se impide a toda finca no coordinada con Catastro disfrutar del efecto de legitimación que debiera derivar del folio registral y no de la coordinación con el Catastro.

5.6 Principio de publicidad

El reformado artículo 9 en uno de sus párrafos dispone que:

“Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. 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.”

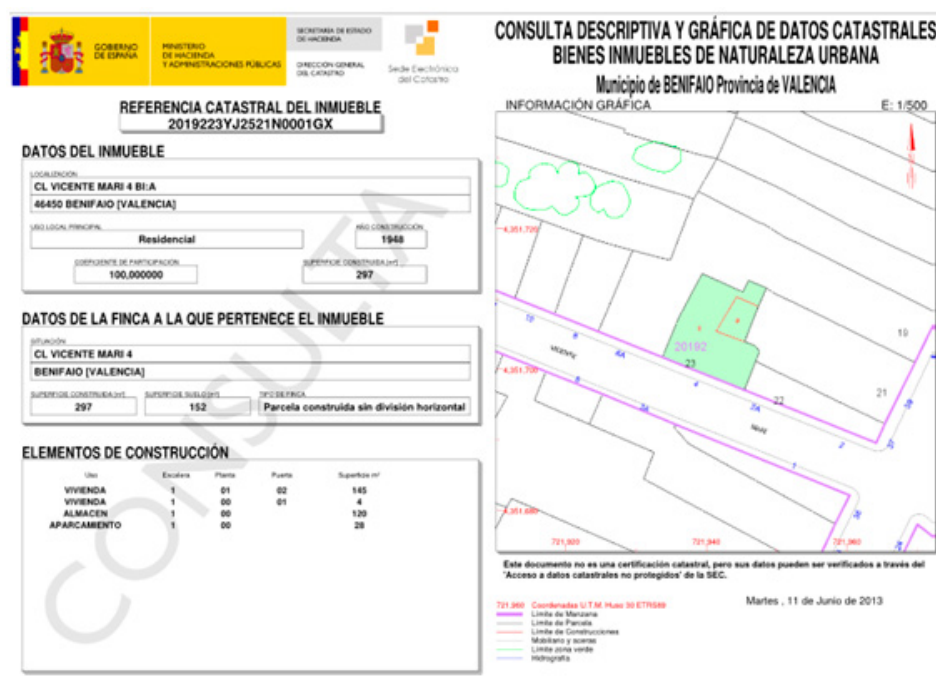
En definitiva, **la base gráfica registral**, salvo en los supuestos en los que se pueda utilizar una base gráfica alternativa a la catastral, **no podrá ser objeto de publicidad registral mientras no haya sido coordinada con la catastral**, vulnerando así el derecho básico a la información del que disfrutan los ciudadanos y llegando al absurdo de que, incluso teniendo identificada gráficamente un finca, si el catastro publica una superficie diferente a la real comprobada se le debe negar al ciudadano la información real hasta que el Catastro consienta en reconocer los metros que realmente mide la propiedad.

5.7 El nuevo procedimiento del Art. 199 LH.

Este artículo 199, en su nueva redacción, regula el procedimiento en virtud del cual el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador a la vista de la documentación aportada y motivando su decisión podrá:

- 1.1 Denegar la inscripción de la identificación gráfica de la finca cuando aprecie una coincidencia total o parcial con otra base gráfica inscrita o con el dominio público (circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado). La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.
- 1.2 Efectuar una calificación positiva, en cuyo caso la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al interesado y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.



Uso	Escalera	Panta	Punto	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	03	165
VIVIENDA	1	00	01	4
ALMACEN	1	00	00	120
APARCAMIENTO	1	00	00	28

Por otro lado, hay que tener en cuenta, tal y como ya hemos comentado que, si el titular manifiesta que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, podrá aportar una representación gráfica georreferenciada alternativa; en cuyo caso, el Registrador deberá comunicar esta circunstancia al Catastro a fin de que proceda a su rectificación, quien a su vez, practicada la alteración correspondiente, se lo comunicará al Registrador para que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada.

5.8 Modificación del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo

La Ley 13/2015, de 24 de junio, en su artículo segundo, viene a modificar algunos artículos de la Ley del Catastro; disponiendo específicamente, en su Disposición Final Quinta, que este artículo entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado; por lo ya está en vigor el procedimiento necesario para la coordinación entre Catastro Inmobiliario y Registro de la Propiedad.

El apartado 1 del artículo 3 se ve modificado al disponer que, la **descripción catastral de un inmueble**, cuando este coordinado con el Registro de la Propiedad, incorporará, además de sus características físicas, económicas y jurídicas, dicha circunstancia junto con su **código registral** (IDUFIR).

En lo que respecta a los supuestos de **discrepancia entre el titular catastral y el registral** sobre fincas, respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que conste en el Registro, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad (Art. 9.4).

Además, esta Ley añade un nuevo apartado 3 al artículo 11, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la **descripción gráfica coordinada**, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.»

Por otro lado, la **Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio** la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de un **procedimiento de coordinación** en el que se haya utilizado una **representación gráfica alternativa**. La Dirección General del Catastro, si valida la rectificación, comunicará la incorporación al Registro junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que esta circunstancia de coordinación y la nueva representación gráfica, se incorporen al folio real.

Además, también podrá rectificar de oficio la base de datos catastral cuando sea necesario para efectuar **correcciones de superficie** dentro de un margen de tolerancia técnica, todavía por definir, o cuando sea necesario para **reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía**, o, incluso, cuando se lleven a cabo otras **operaciones de carácter general**, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada **concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria**.

Cuando la **operación de carácter general** consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la **sede electrónica** de la Dirección General del Catastro el inicio del procedimiento de rectificación.

Tras dicho anuncio se abrirá un periodo de **exposición pública en el Ayuntamiento** donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de quince días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente.

Cuando, como consecuencia de estas actuaciones, se produzcan **rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles**, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, **se notificará a los interesados** mediante comparecencia electrónica en la sede electrónica del Catastro o mediante la dirección electrónica habilitada, en los términos en que se regule mediante orden del Ministerio de Economía y Hacienda.

Isabel Melchor Pena
Equipo técnico, abogado
Productos y Diversificación Tinsa