

Reforma de las leyes Hipotecaria y del Catastro: la representación gráfica de la finca como elemento de seguridad jurídica



Antonio Longo Martínez
Notario de Barcelona

Dentro de las numerosas novedades legislativas que el *Boletín Oficial del Estado* nos ha traído este año 2015, una de las de mayor interés para la actividad notarial es la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de las leyes Hipotecaria y del Catastro. En el sucesivamente reiterado propósito de conseguir la coordinación de la información existente en el Catastro y en el Registro de la Propiedad, el legislador ha dado un paso de gran relevancia, sentando principios, aclarando normas anteriores y poniendo las bases para lo que puede llegar a ser un importante robustecimiento de la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario. La reforma, que tiene un amplio alcance y en

la que destaca el papel atribuido al Notario en muchos de sus ámbitos, presenta como uno de sus elementos principales una nueva regulación del acceso al Registro de la Propiedad de la representación gráfica de la finca y de los efectos de dicho acceso, sobre todo cuando se produce la pretendida coordinación. Así, el nuevo art. 10.5 de la Ley Hipotecaria (LH) nos dice que «*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 expresadas en la re-*

presentación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

La presunción *iuris tantum* contenida en el art. 38 LH alcanzará ahora, además de a la titularidad y contenido del derecho inscrito, a los reseñados datos físicos de la finca, esto es, al objeto del tal derecho

La importancia de la norma es evidente, por cuanto lo que la misma determina es una extensión del principio de legitimación



registral, de modo que la presunción *ius tantum* contenida en el señalado art. 38 LH, según el cual «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», alcanzará ahora, además de a la titularidad y contenido del derecho inscrito, a los reseñados datos físicos de la finca, esto es, al objeto del tal derecho⁽¹⁾. Podemos decir que el legislador efectúa aquí una *interpretación auténtica* del art. 38, estableciendo como requisitos para que su contenido se extienda a tales datos físicos —cuestión sobre la que la norma guarda silencio— la necesidad de coordinación de los mismos con el Catastro y la inscripción registral de la representación gráfica, y confirmando que, no obstante las distintas opiniones doctrinales e incluso jurisprudenciales al respecto, solo ahora, y una vez cumplidos esos requisitos, cabe predicar tal extensión.

Que la regulación, de momento, y como decíamos, solo permita *poner las bases* del objetivo señalado deriva, de una parte, de que la misma es compleja, confusa, de interpretación difícil y, probablemente —a pesar de la desmesurada extensión de muchos de sus artículos—, necesitada de un desarrollo reglamentario que resuelva cuestiones que, administrativamente, no siempre pueden aclararse. Y, de otra, del hecho de que, aunque el Preámbulo de la ley proclama el interés que ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, tienen en la coordinación de la respectiva información, la constancia registral de la representación gráfica de la finca, requisito para que dicha coordinación conlleve los efectos legitimadores que comentamos, no se prevé como obligatoria —art. 9.b, primer párrafo—, sino en supuestos muy concretos: siempre que se inmatricule una finca o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos⁽²⁾. Eso sí, el mismo art. 9.b, en su segundo párrafo, admite la incorporación de la representación gráfica con carácter potestativo, al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible o como operación registral específica, regulándose el concreto procedimiento en el nuevo art. 199 LH⁽³⁾. Se diría que el legislador, consciente de las dificultades, confía en que la coordinación se produzca con carácter progresivo, y la *estimula* mediante la citada extensión del principio de legitimación re-

FICHA TÉCNICA



Resumen: Dentro de las numerosas novedades legislativas que el *Boletín Oficial del Estado* ha traído este año 2015, una de las de mayor interés para la actividad notarial es la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de las leyes Hipotecaria y del Catastro. En el sucesivamente reiterado propósito de conseguir la coordinación de la información existente en el Catastro y en el Registro de la Propiedad, el legislador ha dado un paso de gran relevancia, sentando principios, aclarando normas anteriores y poniendo las bases para lo que puede llegar a ser un importante robustecimiento de la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario. La reforma, que tiene un amplio alcance y en la que destaca el papel atribuido al Notario en muchos de sus ámbitos, presenta como uno de sus elementos principales una nueva regulación del acceso al Registro de la Propiedad de la representación gráfica de la finca y de los efectos de dicho acceso, sobre todo cuando se produce la pretendida coordinación.

Palabras clave: Derecho Inmobiliario, hipoteca, catastro, seguridad jurídica, Notario.

Abstract: Out of all the various legislative innovations to be found in the *Boletín Oficial del Estado* [Official State Gazette] in 2015, one of the most interesting for notarial activities is Law 13/2015 of 24 June, on the reform of the Mortgages and Cadastre laws. The legislative ideal of achieving the coordination of the information held at the Cadastre and the Property Registry has been continuously restated, but now the legislator has taken a very significant step by defining principles, clarifying previous rules, and establishing the basis for what could become an important reinforcement of legal certainty in the field of land law. The reform, which has a broad scope and which highlights the role of Notaries Public in many areas, has as one of its core elements a new way of regulating access by the graphic representation of the property to the Property Registry and the effects of the said access, especially where the intended co-ordination takes place.

Keywords: Land Law, mortgage, cadastre, legal certainty, Notary Public.

gistrar e introduciendo esa posibilidad de la inscripción potestativa.

El estímulo, sin embargo, es relativo, porque las dificultades no son solo las que en este ámbito puede conllevar la implantación de un nuevo sistema de llevanza del Registro de la Propiedad —parcialmente digital, como veremos—, sino las que, como decíamos, presenta la misma regulación, en la que no se deslindan con la conveniente claridad requisitos sustantivos y procedimentales, resultando de las distintas remisiones que se dan entre los nuevos arts. 9, 10 y 199 LH un esquema no fácilmente visualizable. Y esa percepción no acaba de disiparse tras la publicación de las resoluciones dictadas para tal implantación por las direcciones generales del Catastro y de los Registros y del Notariado: Resolución de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI); Resolución de 29 de octubre 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, y Resolución-Circular dirigida a los registradores de la propiedad por la Dirección General de los Registros y del Notariado a 3 de noviembre de 2015.

Algunas cosas, sin embargo, sí quedan claras. En primer lugar, la necesidad de familiarizarse con conceptos poco utilizados hasta ahora en el lenguaje jurídico no especializado, como *georreferenciación* o *coordenadas UTM*. Que la representación gráfica que puede inscribirse en el Registro —o incorporarse al Catastro, aunque la ley utiliza los términos *inscripción* e *incorporación* indiferenciadamente— haya de ser georreferenciada significa que la misma no debe limitarse a reproducir en un simple plano la forma y linderos de la finca, sino que debe ubicarla de modo indubitado en la superficie terrestre, asignándole unas coordenadas procedentes de una base de referencia conocida. El nivel de precisión alcanzado dependerá, en gran medida, por tanto, de la fuente de información geográfica utilizada, de los llamados *puntos de control*: mapas temáticos, cartografía oficial, puntos de GPS, etc.

Y, en segundo lugar, queda confirmado que la fuente de información por la que el legislador ha tomado definitivamente partido es la cartografía catastral. Así, el art. 10.1 LH señala que: «La base de representación gráfica



de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la propiedad»⁽⁴⁾. En sintonía con lo cual las llamadas *bases gráficas* actualmente existentes en los registros de la propiedad —cuyas fuentes de información no son exclusivamente catastrales— pasan a ser consideradas como elemento meramente auxiliar, resolviéndose las dudas que acerca de su valor y efectos existían en base al anterior redactado del art. 9.1 LH⁽⁵⁾, también entre el cuerpo de registradores, como puso de manifiesto el debate suscitado en la Asamblea celebrada por los mismos en Zaragoza en 2013.

Podríamos decir que el mensaje que el legislador traslada es que, debiendo ser el Catastro fiel reflejo de la realidad física —y reforzándose a tal fin los procedimientos de actualización de la información obrante en el mismo—, para que el Registro de la Propiedad pueda acreditar serlo a su vez, su información habrá de basarse en la catastral y estar coordinada gráficamente con esta; sin perjuicio, como veremos, de que, en ocasiones, la primera constatación de cualquier alteración de la realidad física pueda ser registral y no catastral. De modo que, más allá del indudable interés que puede tener el posible conocimiento de la situación georreferenciada de la finca registral y la concordancia entre las realidades jurídicas registral y extrarregistral, lo verdaderamente relevante es el salto de calidad que implica que la representación gráfica inscrita —y, con ella, la descripción literaria registral— se corresponda con la realidad física, a fin de permitir dar a la inscripción

registral un valor de garantía de que la finca que es objeto del derecho inscrito tiene esas características físicas.

No extendiéndose, en consecuencia, la presunción que se regula a anteriores supuestos de incorporación de representaciones gráficas al Registro⁽⁶⁾, dispone el último párrafo del art. 9.b LH que los registradores de la propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral —luego nos referiremos a una excepción temporal en relación con las representaciones gráficas alternativas—, sin que pueda ser objeto de publicidad la información gráfica contenida en la aplicación informática a que se refiere el mismo art. 9 como «elemento auxiliar de calificación»⁽⁷⁾.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse su certificación catastral descriptiva y gráfica. Sin embargo, la ley también admite que lo que se presente sea una representación gráfica georreferenciada alternativa

Y sobre estas premisas, el n.º 2 del mismo art. 10 señala, como también hace el art. 9.b, que «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse, **junto al título inscribible, la certificación catastral descriptiva y gráfica**

de la finca». Sin embargo, dado que la finca puede no haber sido incorporada todavía al Catastro, o el interesado puede considerar errónea la representación resultante de la cartografía catastral, la ley admite, en una serie de supuestos que menciona el art. 10.3, que lo que se presente en el Registro sea una **representación gráfica georreferenciada alternativa**, en unos casos, acompañando a la certificación catastral, como ocurre en algunos de los procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral que regula el Título VI (arts. 198 y ss.), y en otros, en sustitución de la misma, como en los supuestos de parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial que determinen una reordenación de los terrenos (es decir, cuando se trate de operaciones que, a partir de fincas ya inscritas —para las inmatriculaciones, solo se admite la certificación catastral; arts. 203 y 205 LH—, den lugar a una o varias nuevas fincas registrales, por lo cual no tienen estas todavía correspondencia en la cartografía catastral).

Ahora bien, los únicos supuestos en que la ley prevé la constancia de la representación gráfica georreferenciada en la inscripción registral de la finca son los que menciona el art. 9.b LH y que más arriba señalábamos. Por tanto, fuera de los casos de constancia obligatoria que dicho artículo señala, la aportación de la representación gráfica, catastral o alternativa, prevista en los procedimientos del Título VI de la LH no parece que vaya a dar lugar, por sí misma, a la coordinación que se regula en los arts. 9 y 10, ni en consecuencia a la aplicación de las reglas y efectos que los mismos establecen, en particular, la extensión del principio de legitimación registral. Sería el caso de los expedientes de rectificación de descripción, superficie o linderos del art. 201.1, o de reanudación del tracto sucesivo interrumpido del art. 207. Sin embargo, el promotor de cualquiera de dichos procedimientos siempre va a estar legitimado para instar al mismo tiempo, conforme a lo autorizado por el propio art. 9.b, la inscripción de la representación gráfica con carácter potestativo —lo que es previsible, con mayor lógica, que se haga en el procedimiento de rectificación de descripción, superficie o linderos del art. 201.1—, en cuyo caso el supuesto sí conduciría a la aplicación de la normativa que estudiamos. Circunstancia que, por otra parte, puede dar lugar a confusión en cuanto a las respectivas competencias de Notario y Registrador, y en orden a los requisitos a cumplir, con



una posible duplicidad de trámites entre el procedimiento específico en cuestión y el de constancia potestativa del art. 199⁽⁸⁾.

Algo similar —por lo que a la limitación de efectos de la constancia registral de la representación gráfica se refiere— podría decirse del supuesto constituido por los elementos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, con relación al cual la ley no contiene ninguna referencia expresa.⁽⁹⁾ La antes citada Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 señala, sin embargo, en el n.º 2 de su apdo. 8.º, que «podrá hacerse constar en el folio real de cada elemento de un régimen de propiedad horizontal su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro del edificio. Para ello, el Registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo a que se refiere el apartado tercero de esta Resolución-Circular, y cuyo Código Seguro de Verificación (CSV) se hará constar en el folio real». Se trata, por tanto, de un plano, no de una representación georreferenciada, y que, además, no tiene su equivalente en el Catastro —donde al elemento de una división horizontal se le asigna una referencia catastral, pero no una representación gráfica—, por lo que no puede darse la coordinación prevista en la ley. De lo que hay que deducir que, sin perjuicio de los saludables efectos identificativos que pueda tener, el acceso de dicha forma de representación gráfica no queda tampoco sujeto a los requisitos ni provoca los efectos que estudiamos.

Presentada la representación gráfica —catastral o alternativa—, el Registrador habrá de identificarla en los términos previstos en el art. 9.b, párrafos quinto y sexto —por remisión al mismo, 199.1, para la certificación catastral, y 199.2, segundo párrafo, para la representación alternativa—, y en el art. 10.2. Ello supone, en síntesis, confirmar su correspondencia con la descripción literaria de la finca, valorando a tal fin «la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, o posible invasión del dominio público» (art. 9.b, párrafo quinto). Para lo cual, y en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, podrá servirse de otras representaciones gráficas disponibles.

En el procedimiento de incorporación potestativa del art. 199, se exige, además de esta identificación o confirmación por el Re-

gistrador de la correspondencia de la representación gráfica con la descripción literaria de la finca, la notificación a los titulares registrales del dominio —si no hubieran iniciado estos el procedimiento—, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. Y cuando, además de la certificación catastral, el titular hubiese aportado una representación gráfica georreferenciada alternativa, por entender que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca, deberá notificarse también a los titulares catastrales colindantes afectados.

Consecuencia de tales requerimientos es que no será posible la inscripción-incorporación de la representación gráfica cuando la correspondencia no hubiere quedado acreditada a juicio del Registrador (art. 10.2) (10), o cuando, habiéndose notificado al titular registral, manifestare este su oposición (art. 199.1, párrafo cuarto, y, por remisión al mismo, art. 199.2).

Los problemas prácticos más importantes se van a plantear, cuando menos en una primera etapa, cuando se utilice una representación gráfica georreferenciada alternativa, dada la novedad que la misma implica

Los problemas prácticos más importantes se van a plantear, cuando menos en una primera etapa, cuando se utilice una representación gráfica georreferenciada alternativa, dada la novedad que la misma implica. La ley exige que dicha representación gráfica cumpla los requisitos que impone el art. 9.b, párrafo cuarto, en orden fundamentalmente a respetar los límites perimetrales que resulten de la cartografía catastral, así como los de índole técnica que permitan su incorporación al Catastro. Tales requisitos se explicitan en las resoluciones de 26 y de 29 de octubre antes citadas, en las que se incluye, por otra parte, una referencia al sistema de validación catastral que permita comprobar su cumplimiento. Dicha comprobación acreditará «que la información cumple los requisitos establecidos en el artículo 14.a) o en el apartado 2 del artículo 18 del TRLCI, para los diferentes supuestos de comunicación o rectificación, respectivamente, que permita la corrección de la información gráfica defectuosa o incompleta» (Resolu-

ción de 26 de octubre, n.º 5 del apdo. 8.º) y «que la representación gráfica georreferenciada remitida cumple los requisitos establecidos en el párrafo cuarto del artículo 9.b) de la LH» (resolución conjunta, n.º 2 del apdo. 4.º).

Aunque el contenido del respectivo apdo. 7.º de cada resolución es idéntico en cuanto a tales requisitos y especificaciones, la Resolución de 26 de octubre —como no puede ser de otra manera, al haber sido dictada por la Dirección General del Catastro— solo hace referencia a los efectos de dicha comprobación en orden al cumplimiento de los requisitos de información que debe remitir el Notario al Catastro, mientras que la «resolución conjunta» se refiere a tales efectos en orden a la inscripción de la representación gráfica en el Registro de la Propiedad. En todo caso, el estudio de ambas resoluciones plantea algunas dudas, que solo se resuelven parcialmente si atendemos a lo señalado posteriormente en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dirigida a los registradores. Tales dudas hacen referencia, fundamentalmente, a la circunstancia de que, según las resoluciones de 26 y de 29 de octubre, la representación gráfica deba constar en un fichero GML. Esto, en cuanto a la información a remitir por el Notario al Catastro —objeto de la Resolución de 26 de octubre—, no supone sino la determinación de la forma de dar cumplimiento a una obligación prevista legalmente. Sin embargo, por lo que se refiere a la inscripción en el Registro, resultaría una auténtica novedad que la representación gráfica, «aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca» —lo que, por otra parte, resultará siempre del otorgamiento y de la presentación del documento notarial—, deba constar necesariamente en un fichero informático «firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que lo haya elaborado, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario»⁽¹¹⁾.

Estas dudas parecen resolverse, no obstante, atendiendo a lo que se indica en la Resolución-Circular de 3 de noviembre, de la que resulta una esquematización más razonable del procedimiento de inscripción. Con arreglo al apdo. 3.º de la misma, no es necesario que la representación gráfica aportada conste en el citado fichero GML, pudiendo presentarse con el título inscribible directamente la certificación catastral descriptiva y gráfica o la representación



alternativa, con su previa validación técnica catastral. De modo que, planteándonos lo que cabe prever como *iter* cronológico del otorgamiento e inscripción de un documento notarial que contenga una representación gráfica⁽¹²⁾, distinguiríamos:

— Si se trata de una **certificación catastral** descriptiva y gráfica, basta con cerciorarse de que la misma sea efectivamente georreferenciada, esto es, que incluya los vértices georreferenciados de la finca.

— Si se trata de una **representación georreferenciada alternativa**:

1. El interesado aportará al Notario un certificado técnico conteniendo dicha representación. Nótese en este punto que, como hacíamos notar en nota *ut supra*, con arreglo al art. 199, se permite instar el procedimiento que el mismo regula no solo al propietario, sino también al titular de cualquier derecho real sobre la finca. Sin embargo, las resoluciones de 26 y de 29 de octubre, en su respectivo apdo. 7.º, señalan que «*la representación gráfica alternativa debe haber sido aprobada expresamente por el propietario de la finca*». Queda la duda de si en estas resoluciones se ha omitido la referencia al «*titular de cualquier otro derecho real*» por olvido o voluntariamente, por en-

tender que solo el propietario de la finca puede utilizar la representación gráfica alternativa, debiendo el titular de otro derecho real utilizar forzosamente la certificación catastral descriptiva y gráfica, lo que limitaría la utilidad del procedimiento para el mismo al supuesto de que la representación gráfica de dicha certificación catastral se correspondiera efectivamente con la realidad física.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre no resuelve dicha cuestión, puesto que lo único que exige para iniciar el procedimiento del art. 199 es que conste la solicitud del presentante o interesado, sin indicar la naturaleza del derecho de este.

2. Si el certificado reseña el oportuno Código Seguro de Verificación (CSV) que confirma la validación por el Catastro, el Notario dejará constancia de este en la escritura.
3. Si, por el contrario, el certificado técnico —y, con él, la representación gráfica— no ha sido validado por el Catastro, el Notario deberá pedir que le sea remitido el fichero GML para hacer él mismo dicha validación conforme al procedimiento habilitado al efecto, incorporando a la escritura el CSV que se obtenga o, caso de no estar operativa todavía dicha opción, el justificante de validación.
4. El Notario, a solicitud del interesado, expedirá la correspondiente copia autorizada, electrónica o en papel, que se presentará en el Registro de la Propiedad.
5. Llegado el momento de inscribir la representación gráfica en cuestión, y aunque, según lo previsto en la «*resolución conjunta*», el Registrador debería exigir que la misma se contenga en el fichero informático que en ella se prevé, atendiendo a lo expuesto con mucha más claridad en la Resolución-Circular de 3 de noviembre, el Registrador obtendrá la representación gráfica —entendemos que hará una nueva validación—, le adicionará la identificación del asiento de presentación y el código de finca registral y generará su propio archivo electrónico en formato GML, con el correspondiente

CSV. Dicho archivo se almacenará en los servidores locales del Registro y también se remitirá, junto con su CSV, al correspondiente portal del Colegio de Registradores. De todo lo cual, y del CSV generado, dejará el Registrador constancia en el acta de inscripción, a fin de relacionar la nueva descripción de la finca con la representación gráfica incorporada al fichero electrónico archivado.

A partir de ahí, si lo aportado es una **certificación catastral**, nos dicen los arts. 10.2 y 199.1 LH que, incorporada la misma al folio real, se hará constar expresamente en el asiento que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, notificándolo al mismo y trasladándole el código registral único de la finca⁽¹³⁾.

Si el certificado reseña el oportuno Código Seguro de Verificación (CSV) que confirma la validación por el Catastro, el Notario dejará constancia de este en la escritura

Sin embargo, cuando lo que se ha aportado es una **representación gráfica alternativa**, no basta la inscripción de la misma en el Registro para entender producida la coordinación, la cual requiere la validación última de dicha representación por parte del Catastro y la emisión por dicho organismo de una representación gráfica catastral actualizada. Así, según los arts. 10.3 y 199.2, el Registrador comunicará al Catastro la circunstancia de haber practicado la inscripción; el Catastro incorporará, a su vez, y en su caso, la rectificación que corresponda —conforme a lo regulado en la nueva redacción del apdo. 3.º del art. 18 TRLCI— y, practicada la alteración, lo comunicará al Registrador. Y es entonces cuando el Registrador debe hacer constar la circunstancia de la coordinación e incorporar al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

De la regulación expuesta resulta, por tanto, que los efectos que la misma atribuye a la coordinación —singularmente, la extensión del principio de legitimación registral del art. 38 LH que prevé el nuevo art. 10.5— quedan en suspenso, cuando lo inscrito es una representación gráfica alternativa, hasta el momento en que el Catastro ha validado la misma y remitido al Registro —y esté inscri-



ta— la nueva representación gráfica catastral de la finca... que entendemos no será sino una reproducción de la que el Registrador le haya remitido con la comunicación de haber practicado la inscripción, del mismo modo que esta, a su vez, será una reproducción de la que aparezca ya validada catastralmente en el documento notarial.

Todo lo cual da lugar a una situación un tanto extraña y delicada. Sustentándose el sistema en la regla general del art. 10.1 LH, ya se ha visto que la coordinación y los efectos registrales que comentamos quedan supeditados a que lo que conste en el Registro sea la nueva representación gráfica catastral de la finca. Pero llama poderosamente la atención que la aplicabilidad de un principio registral quede sujeta a una suerte de fiscalización por el Catastro, sobre todo, cuando lo cierto es que, si se ha seguido la tramitación prevista, la coordinación puede considerarse un resultado seguro desde el momento en que tanto el Notario como el Registrador —este, en todo caso— habrán tramitado la validación pertinente de la representación gráfica alternativa conforme a lo previsto en las resoluciones de 26 y de 29 de octubre y en la Resolución-Circular de 3 de noviembre. Validación de la cual el Catastro deberá, además, haber remitido informe en cada caso en el plazo de 24 horas.

Para acabar de analizar la situación, hay que atender, por otro lado, a dos normas: la del art. 9.b LH, párrafo séptimo, según la cual «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», y la del segundo párrafo del art. 10.5 LH, que señala que «esta presunción —en referencia a la extensión del principio legitimador del art. 38— 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 este haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica».

De la primera de dichas normas parece resultar que, sin necesidad de que se haya producido la coordinación, la inscripción de la representación gráfica da lugar a una particular forma de rectificación de la cabida

inscrita, de la que —añade— deberá notificarse «a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Pero si la representación gráfica inscrita es «alternativa» o no catastral, hay que entender que dicha rectificación no lleva aparejados todavía los efectos legitimadores previstos en el art. 10.5, hasta que se produzca, en su caso, la coordinación con el Catastro. Para que sí se dieran tales efectos, deberían cumplirse los requisitos del supuesto a que se refiere el art. 10.5, segundo párrafo. Pero ¿cuál es realmente este supuesto y cuáles son las consecuencias del cumplimiento de sus requisitos?

Si la representación gráfica inscrita es «alternativa» o no catastral, hay que entender que dicha rectificación no lleva aparejados todavía los efectos legitimadores previstos en el art. 10.5, hasta que se produzca, en su caso, la coordinación con el Catastro

Cuando el art. 10.5, segundo párrafo, habla de «una representación gráfica alternativa validada previamente por una autoridad pública», ¿a qué autoridad pública se refiere? Probablemente, a aquella que, en su caso, hubiere tramitado el expediente administrativo o judicial del que forma parte la representación gráfica alternativa, en los casos de constancia obligatoria de la misma a que se refieren el primer párrafo del art. 9.b y el art. 10.3.b: concentración parcelaria, reparcelación administrativa, expropiación forzosa, deslinde... Pero ¿estaríamos también ante el supuesto de la norma cuando el Notario y/o el Registrador han hecho la validación catastral a que se refieren las resoluciones de 26 y de 29 de octubre y la Resolución-Circular de 3 de noviembre? Sea como sea, no es una cuestión menor la calificación del supuesto, una vez que se consideran cumplidos los dos requisitos previstos en la norma: validación por autoridad pública y transcurso del plazo de seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro. ¿Se tratará de un auténtico supuesto de coordinación «por silencio positivo», en cuyo caso habría que entender que el Registrador debe reflejarlo en el folio real y en la publicidad que expida, o de una extensión de los efectos de la legitimación que se produ-

ce al margen de la auténtica coordinación? ¿Qué reflejaría, en este caso, la publicidad registral, atendiendo a que en el art. 10.4 LH se dispone ahora que «en toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, **si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada**»?⁽¹⁴⁾ Y, en cuanto a la concreta publicidad registral de la representación gráfica, ¿en qué términos será esta posible, teniendo en cuenta que, conforme al art. 9.b, último párrafo, y 199.2, la misma puede ser objeto de publicidad registral, pero, mientras no haya quedado constancia de la coordinación, dicha publicidad deberá reflejar el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro? ¿Seguiría haciéndose constar esa circunstancia —con lo que de llamada de atención al solicitante comporta— cuando se sabe que se han cumplido los requisitos del segundo párrafo del art. 10.5?⁽¹⁵⁾

Por lo demás, se han alzado ya voces críticas señalando que los tan pregonados objetivos de coordinación resultan contradictorios con la posibilidad que el TRLCI sigue reconociendo, según la cual, una vez alcanzada dicha coordinación, se producen supuestos de descoordinación sobrevenida con origen en el Catastro. Se trata, por un lado, de aquellas rectificaciones de oficio de la información contenida en el Catastro, que regula ahora el art. 18.4 TRLCI —antes, art. 18.3— y que pueden conllevar correcciones de superficie o cambios en la cartografía, todo ello con la «finalidad de mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria»; por otro, de la nueva norma contenida en el apdo. 3.º del art. 11 TRLCI, según la cual «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**».

Esta circunstancia tiene fundamento en el hecho de que, mientras que la incorporación de las parcelas y sus modificaciones al Catastro es obligatoria (art. 11.1 TRLCI), la inscripción en el Registro de la Propiedad es voluntaria. Pero tampoco cabe negar los riesgos que para la seguridad jurídica comportaría que el Registro de la Propiedad publicara una situación de coordinación, a la que la ley atribuye los importantísimos



efectos legitimadores que hemos ido examinando, si los mismos pudieran considerarse desvirtuados por una descoordinación sobreenvenida de la que no se dejare constancia registral. Por todo lo cual es razonable entender —aunque ello pueda suponer una cierta grieta en el esquema legal diseñado, del que la coordinación entre Registro y Catastro se constituye en piedra angular— que tales efectos se considerarán subsistentes, no obstante la descoordinación *de facto*, mientras registralmente siga constando la situación de coordinación.

- (1) No obstante la referencia que hace el art. 10.5 a la *ubicación y delimitación geográfica* de la finca, hay que entender que la presunción alcanzará también a la superficie, dado que la misma, según el art. 9.b LH, párrafo séptimo, habrá quedado ya recogida en la descripción registral tras la incorporación de la representación gráfica, y que, de hecho, la finalidad del procedimiento del art. 199, según su párrafo primero, es precisamente el «*completar la descripción literaria de la misma [finca] acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie*».
- (2) A estos dos supuestos hay que añadir el previsto en el art. 202, párrafo segundo, que obliga a la constancia, en las escrituras de obra nueva, de la delimitación geográfica de la superficie ocupada por las construcciones o instalaciones que se declaren en el interior de la finca. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su apdo. 8.º, entiende

extensible dicha obligación a la previa o simultánea constancia en la inscripción de la delimitación geográfica y la lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

- (3) En relación con este procedimiento, hay que señalar una particularidad importante, y es que el mismo puede ser instado por el titular registral del dominio «*o de cualquier derecho real sobre finca inscrita*»: la ley entiende que no solo el propietario, sino también los titulares de derechos reales, deben considerarse legitimados para instar el reflejo registral de la representación gráfica; sin embargo, y como veremos, la resolución conjunta de las direcciones generales del Catastro y de los Registros y del Notariado a que luego haremos referencia parece introducir un matiz importante.
- (4) Este artículo aparenta decir lo mismo que desde hace veinticinco años dice el art. 398.b RH, introducido por RD 430/1990, de 30 marzo, según el cual: «*Los registros de la propiedad utilizarán como base gráfica para la identificación de las fincas la cartografía catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel o digitalizado*». El redactado del actual art. 10 LH es, sin embargo, más contundente, puesto que no es lo mismo que se utilice la cartografía catastral para la identificación de las fincas —circunstancia que no impide que se utilicen, además, otras fuentes, como de hecho la propia normativa ha venido reconociendo durante un tiempo— a que dicha cartografía sea —por sí misma— la base de representación gráfica y no un mero instrumento de identificación de las fincas.
- (5) Disponía la regla 1.ª del art. 9 LH: «*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 estas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

Esta norma recibió su redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, dictada unos meses después de que la STS (Sala 3.ª) de 31 de enero de 2001 anulara la reforma que sobre esta materia había operado el RD 1867/1998, de 4 de septiembre, en el art. 51 RH. Dicho artículo, vigente, por tanto, durante más de dos años, hacía ya referencia a la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas en los mismos términos que luego se recogieron en el art. 9 LH, pero, junto con admitir la utilización, «*a los efectos identificadores previstos en esta regla*», de muchos otros instrumentos además de la base gráfica catastral —como el acta notarial de deslinde, y también una serie de planos expedidos conforme a la normativa especial urbanística, de concentración parcelaria, de montes, costas e incluso los de tasación emitida conforme a la normativa reguladora del mercado hipotecario—, contenía la siguiente norma: «*Una vez aportado al Registro la base gráfica, el plano o acta notarial relacionados, bastará con que los otorgantes manifiesten que la descripción no ha variado*». ¿A efectos y frente a quién «*bastará*»? En buena lógica, a los citados de identificación de la finca y frente a los también citados otorgantes. Poco más podía disponer un Reglamento.

Y no parece, leyendo la redacción con la que quedó el art. 9, regla 1.ª, de la ley, cuando se trasladó al mismo la regulación reglamentaria anulada por el Tribunal Supremo, que la pretensión del legislador fuera más allá de reconocer esa posibilidad de acceso al Registro de las bases gráficas, voluntariamente y por vía de archivo y nota marginal, como mero complemento de la identificación de la finca, añadiendo, adicionalmente, la obligación de disponer de la aplicación informática necesaria para permitir la coordinación con la finca registral.

- (6) De modo expreso lo señala la disposición final 4.ª de la ley respecto de los casos de comprobación o validación que hubiere practicado el Registrador conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apdo. 5.º del art. 53 de la Ley 13/1996. Se trata de la posibilidad —hoy desaparecida por derogación de la citada norma en virtud de la disposición derogatoria contenida en la propia Ley 13/2015— de hacer constar la referencia catastral de la finca,



como operación registral específica, mediante aportación de certificación catastral, aun cuando existiera una diferencia de superficie inferior al 10 % de la reflejada en el Registro —o diferencias en el nombre o número de la calle—, siempre que se hubiere justificado debidamente la identidad. Aunque se hubiere dado esa identificación, y aunque la eventual modificación descriptiva hubiere tenido como base una certificación catastral, nos dice la ley que la misma no queda amparada por la extensión del principio de legitimación que se establece, extensión que se condiciona, en todo caso, a la coordinación que la ley ahora regula. Esta última cuestión ha sido duramente criticada en el editorial de la revista *Registadores de España*, n.º 72, de abril-junio de 2015, que alude a una posible infracción de los principios de tutela judicial efectiva —al estar los asientos registrales bajo la salvaguarda de los tribunales— y de proscripción de la retroactividad de las normas no favorables. Asumir tales argumentaciones requeriría, sin embargo, admitir que el principio de legitimación del art. 38 LH se extendía —ya antes de esta reforma— a los datos físicos de la finca reflejados en el folio registral, una premisa que, como el propio editorial reconoce, no parece compartir el legislador.

- (7) No obstante lo así dispuesto, la Resolución-Circular de 3 de noviembre sí autoriza —haciendo constar su archivo registral anterior al 1 de noviembre de 2015— la publicidad de los recintos geográficos correspondientes a las representaciones gráficas de las fincas aportadas en los casos de inmatriculación, expropiación, parcelación, concentración parcelaria y otros supuestos en los que las mismas hubieren sido aportadas conforme a la correspondiente normativa sectorial. Insistiendo, al mismo tiempo, en la imposibilidad de publicidad de cualquier otra representación gráfica obrante en dicha aplicación informática, «en virtud de simples validaciones o identificaciones geográficas de oficio», y en el valor meramente auxiliar de las mismas.
- (8) Hay que decir, sin embargo, que no parece ser esta la interpretación que hace la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 17 de noviembre de 2015. El Centro Directivo asimila los procedimientos de los arts. 201.1 y 199 LH en cuanto que uno y otro, dice, «persiguen y potencialmente **permiten** inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza [...] y, además, **obtener la inscripción de la representación gráfica de la finca**». «Ambos proce-

dimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados [...] 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 son justificadamente mucho más amplios».

Esta interpretación, no cabe duda, tiene la ventaja de evitar esas dudas competenciales y duplicidad de trámites que comentábamos, pero no parece ajustarse a la previsión legal el que la inscripción de la representación gráfica se practique sin solicitud expresa de quien insta el procedimiento, fuera de aquellos supuestos en que la misma se considera obligatoria. Lo es en el caso de la inmatriculación, cuyo procedimiento regula el art. 203, pero no en el de la rectificación del art. 201.1, por más que este remita a la casi totalidad de los trámites del art. 203. Otra cosa es que el interesado inste esa inscripción de la representación gráfica, cosa que, como decíamos, cabría prever como lógica.

- (9) Que el art. 199.1, al referirse a las notificaciones que debe efectuar el Registrador, señale que «no será necesaria la notificación a los titulares de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal» parece hacer referencia a las fincas colindantes que tengan dicha consideración. Sería una aclaración —probablemente innecesaria, eso sí— de la regla inmediatamente precedente, según la cual: «Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios».
- (10) En este caso, cuando lo aportado hubiere sido una certificación catastral, añade el art. 10.2 que el Registrador deberá dar traslado de esta circunstancia —de la falta de incorporación— al Catastro por medios telemáticos, motivando, a través de un informe, las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.
- (11) Lo que no parece posible en cualquier caso es que la representación gráfica, con independencia del formato en que se presente, sea inscribible por sí misma. De una parte, la ley señala en los arts. 9.b, párrafo tercero, y 10.2, que la misma deberá aportarse junto con el título inscribible. De otra, no puede entenderse que un fichero informático firmado electrónicamente pase de ser un documento privado, sin que la mera validación por el

Catastro confiera al mismo la condición de «documento auténtico expedido por el Gobierno o sus agentes», a los efectos de lo previsto en el art. 3 LH.

- (12) Atendemos en este punto a la «Nota aclaratoria a la Ley 13/2015», remitida por el Consejo General del Notariado el día 22 de diciembre de 2015.
- (13) El código registral único al que se refiere el art. 9.a LH viene a ser el actual IDUFIR (Identificador Único de Finca Registral) que el correspondiente programa de los registradores asignaba a cada finca, a modo de DNI, al tiempo de practicar un asiento, así como al expedir cualquier tipo de publicidad registral. Este Código Registral Único, o CRU, se incorporará a partir de ahora, necesariamente, al folio real de cada finca, y se trasladará también al Catastro cuando se haya producido la coordinación con base en una certificación catastral, según establece el art. 10. De hecho, la pretensión es que se convierta, poco a poco, en el nuevo elemento de identificación de la finca registral, hasta el punto de que, conforme a la Resolución-Circular dirigida a los registradores de la propiedad por la Dirección General de los Registros y del Notariado en 3 de noviembre de 2015, a las nuevas fincas registrales —resultantes, por ejemplo, de inmatriculación, división o segregación— solo se les asignará el CRU, y no el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior.
- (14) Por cierto, aunque el art. 199.1 LH, al regular el procedimiento de coordinación, insiste en su último párrafo en esta cuestión, ordenando que la situación de coordinación que se hubiere alcanzado en su caso se refleje en la publicidad formal de la finca, la norma del art. 10.4 no distingue entre fincas en relación con las cuales se haya instado o no procedimiento alguno. Ello lleva a entender que la circunstancia de la coordinación o no coordinación siempre habrá de constar en la publicidad registral de la finca, en concordancia con el lógico interés de quien la solicita por conocer el alcance del principio de legitimación respecto de la misma.
- (15) Claro que todavía puede hilarse más fino: ¿puede *realmente* saberse que se han cumplido esos requisitos cuando la norma habla de seis meses desde la comunicación al Catastro «sin que este **haya comunicado al Registro** —no sin que este haya recibido comunicación de— que existan impedimentos a su validación técnica?»