

3. URBANISMO

La georreferenciación de edificaciones y de fincas resultantes de una reparcelación

*Georeferencing of buildings and new parcels
of plot-redivision projects*

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN
Abogado

RESUMEN: Se analizan en este comentario los requisitos de georreferenciación de fincas y de edificaciones en relación con los expedientes de reparcelación partiendo de la novedosa regulación contenida en la Ley 13/2015.

ABSTRACT: This comment analyzes the georeferencing requirements of plots and buildings in relation to plot-redivision files on the basis of the regulation contained in the 13/2015 Act.

PALABRAS CLAVE: Georreferenciación. Identificación de fincas. Coordinación. Catastro. Registro de la Propiedad. Reparcelación. Edificación. Obra nueva.

KEY WORDS: Georeferencing. Geocoding. Identification of estates. Coordination. Cadastre. Property Registry. Plot-redivision. Building.

Resolución de 19 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

SUMARIO: I. RESUMEN DE LOS HECHOS.—II. EXTRACTO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. COMENTARIOS: 1. CONSIDERACIONES INICIALES: LA LEY 13/2015. 2. LA GEORREFERENCIACIÓN DE FINCAS EN LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN. 3. LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS EDIFICACIONES: A) *Normativa aplicable*. B) *Tratamiento de las edificaciones en el Proyecto de Reparcelación*. C) *Finalidad*. D) *Edificaciones que han de quedar georreferenciadas*. E) *Derecho transitorio*. F) *Aspectos formales*. G) *Las posibles dudas de identidad para inscribir representaciones gráficas*.

I. RESUMEN DE LOS HECHOS

En un Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad se produce una anomalía consistente en que en una de las fincas de origen existía

una edificación que ya figuraba inscrita mediante la oportuna declaración de obra nueva sin que se haya dejado constancia de dicha edificación en la inscripción de ninguna de las fincas de resultado adjudicadas al aportante en correspondencia con las primeras sino en la de otra finca de resultado adjudicada a otro propietario y en cuyo suelo no existe en la realidad extraregistral edificación alguna.

La propietaria recurrente presenta en el Registro una instancia privada solicitando la rectificación de los errores procedentes del expediente administrativo, ante la cual la Registradora de la Propiedad deniega la extensión de asiento de presentación porque entiende que el documento necesario para poder realizar dicha inscripción sería una nueva certificación administrativa que contuviera la pertinente subsanación y que cumpliera los mismos requisitos necesarios para su inscripción recogidos en la legislación registral y urbanística.

La recurrente insiste en que el Proyecto de Reparcelación debió haber recogido en primer lugar la existencia de la referida edificación, y al ubicarse esta en una parcela de resultado que no se le adjudicaba, debería haberse incluido la correspondiente indemnización en la cuenta de liquidación provisional, y, por tanto, al no constar ninguno de tales extremos, a nivel registral tendría que haberse denegado no solo la inscripción de las referidas parcelas de resultado, sino la de todo el documento presentado ya que en caso contrario, la inscripción provoca que el Ayuntamiento adjudicatario de la finca en cuya inscripción consta la edificación pase a ser titular de la misma sin previo pago o consignación. Por otra parte —añade—, en una operación que es contraria totalmente la realidad existente, se inscribe la edificación en otra parcela de resultado sobre la que no existe físicamente, como si tales edificaciones pudieran moverse de su ubicación real.

II. EXTRACTO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

Interpuesto recurso gubernativo contra la calificación registral, la Dirección General desestimó el recurso en su resolución de 19 de octubre de 2016 confirmando la nota de calificación con base en la argumentación que se transcribe en esencia a continuación.

«2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

(...) 5. Sin embargo, en el supuesto de que el error proviniera de la tramitación de un expediente administrativo, tampoco procedería la rectificación del Registro por mera solicitud, sino que se precisaría rectificación del expediente administrativo que dio lugar a la certificación administrativa que sirvió de título inscribible.

Como ha señalado este Centro Directivo de forma reiterada y constante (*vid.* resoluciones de 27 de junio de 1989, 11 de enero de 1999 y demás expresadas en los “Vistos”), es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1 y 40 Ley Hipotecaria).

Es cierto que del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo —cfr. resolución de 30 de julio de 2015—, si en el correspondiente expediente, este, por nueva resolución de la Administración es alterado (cfr. arts. 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 109 de la nueva Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

Manifestación concreta de esta posibilidad es la reflejada en el apartado 3 del artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en el que se contempla la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad “las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute”, una vez aprobadas por el órgano urbanístico actuante, a través del procedimiento legalmente previsto.

6. En el presente supuesto, se procedió a inscribir la declaración de obra nueva procedente de la finca de origen, en otra finca registral no correspondiente a la finca de resultado donde se ubica físicamente la edificación, circunstancia que pretende rectificar mediante instancia privada de rectificación.

La propia recurrente es quien invoca el error cometido en la tramitación del expediente y en el contenido del proyecto de reparcelación, en el particular relativo a la constancia registral de la edificación existente físicamente en la unidad de ejecución y que se declaró e inscribió en una de las fincas de origen, es decir, un error en el contenido del título inscribible, según el artículo 7.7 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Incripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, que debe contener la “descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral”.

(...) Por lo que en el presente expediente, no tratándose de un error de concepto cometido en la inscripción, o en otros asientos referentes a ella, que “resulten claramente de la misma”, sino derivado de una eventual omisión en el proyecto de reparcelación, no puede entenderse suficiente la instancia privada y por tanto, no constituyendo, en este caso, supuesto que permita la extensión del asiento de presentación de un documento privado, conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario en relación al artículo 3 de la Ley.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora».

III. COMENTARIOS

1. CONSIDERACIONES INICIALES: LA LEY 13/2015

En el caso analizado por la resolución de 19 de octubre de 2016, que acabamos de resumir, se pretende la rectificación de una inscripción de la que efectivamente resulta una discordancia con la realidad extraregistral ya que el folio de una de las fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación refleja una edificación que no existe realmente sobre el suelo comprendido dentro del perímetro de dicha finca y que, en cambio, sí se encuentra emplazada en el correspondiente a otra finca de resultado diferente y en cuya inscripción no hay referencia alguna a la citada edificación.

Esta inexactitud registral obedece a un sistema de identificación de las fincas registrales y de coordinación entre el Registro y el Catastro que tradicionalmente se ha considerado imperfecto en nuestro Derecho y que no obstante ha ido mejorando de forma sucesiva en el tiempo.

El último intento de perfeccionar el sistema hasta la fecha es el realizado por 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 del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, con el objetivo de lograr una plena coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. En ella se prevé que el folio real incorpore la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria siempre que se inmatricule una finca en el Registro de la Propiedad o cuando se inscriban operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos. También prevé que, de manera potestativa, la representación gráfica de las fincas se incorpore al folio real al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible o como operación específica. Para ello se regula el procedimiento de coordinación de la descripción de las parcelas catastrales con las fincas registrales que se refieran a la misma porción del territorio, estableciendo con carácter general que la representación gráfica a inscribir en el Registro de la Propiedad será la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica o bien, en los supuestos legalmente previstos, una representación gráfica alternativa. También se contempla la existencia de un sistema de intercambio mutuo de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Igualmente se exige la identificación georreferenciada de las edificaciones existentes en las fincas registrales y las parcelas catastrales.

El novedoso sistema de identificación geográfica de fincas y de edificaciones incide profundamente en la legislación hipotecaria y en la reguladora del Catastro para tratar de superar los inconvenientes del sistema precedente, tarea en la que sin duda ha logrado un gran avance en los escasos años en que lleva vigente.

Como muestra de ello, en relación con la resolución que contemplamos cabe sostener que una perfecta identificación geográfica por el Proyecto de Reparcelación tanto de las fincas de resultado como de las edificaciones existentes en ellas posiblemente habría evitado que dicho instrumento incurriera en los defectos a los que se ha hecho referencia y cuya traslación al Registro ocasionó la inexactitud registral que se trataba de combatir.

Por otro lado, la profundidad de la reforma ha ocasionado algunas dudas en su interpretación y aplicación práctica que a su vez ha generado una importante doctrina administrativa con el fin de esclarecer ciertos extremos de la misma. Cabe citar en este sentido la resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, la 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 y la resolución-circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Igualmente han sido muchos los recursos gubernativos que se han interpuesto en estos escasos años en torno a las materias afectadas por la reforma, dando lugar a otras tantas resoluciones de dicha Dirección General que constituyen antecedentes de gran utilidad práctica en la inteligencia e integración de la regulación legal.

En los apartados que siguen trataremos de sistematizar algunos de los pronunciamientos más relevantes tanto en relación con la inscripción de las fincas de resultado de la repartelación como con la de las edificaciones existentes en las mismas en particular.

2. LA GEORREFERENCIACIÓN DE FINCAS EN LOS PROYECTOS DE REPARTELACIÓN

La identificación georreferenciada de las fincas afectadas por un Proyecto de Repartelación no se encuentra específicamente regulada en la nueva normativa, que establece las reglas generales aplicables a toda clase de fincas, sino que tan solo contiene un par de referencias incidentales. Sin embargo, no parece difícil lograr un acercamiento al régimen jurídico propio de la repartelación partiendo de las normas de la Ley 13/2015 y vertidas en los nuevos artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

El punto de partida es el párrafo primero del artículo 9.b), según el cual «Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, repartelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Son, por tanto, dos los requisitos que ha de cumplir al respecto el Proyecto de Repartelación: la representación gráfica de las fincas y la expresión de las coordenadas, ambas georreferenciadas.

En relación con el primero de los citados requisitos, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, tras sentar en su apartado 1 como regla general que «La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad», añade en su apartado 3 la siguiente regla especial: «Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva (...) b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación,

reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos».

De la regulación legal expuesta surge la duda de si las fincas afectadas por la exigencia son solo las resultantes de la reparcelación o también las de origen o aportadas. A nuestro entender ha de aplicarse tanto a unas como a otras y así parece desprenderse de la aplicación analógica de las reglas contenidas en el apartado séptimo, letra c), de la citada 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.

De esta forma, los planos que tradicionalmente acompañan a los Proyectos de Reparcelación, tanto de las fincas de origen como de las de resultado, habrán de quedar en lo sucesivo georreferenciados. En el caso de las primeras, normalmente se tomará como base para ello las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas conforme a la regla general del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria antes expuesto. En cambio, en relación con las fincas de resultado, al no estar reflejadas como tales en el Catastro en el momento de la confección, aprobación e inscripción, habrá de acudirse a la representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa prevista en el artículo siguiente.

En este último caso, como en todos aquellos otros en que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda. De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral (art. 10.3 de la Ley Hipotecaria).

Por otro lado, si en alguna de las fincas de origen de la reparcelación existiera alguna edificación, deberá identificarse la porción de suelo ocupada por ellas mediante sus coordenadas de referencia gráfica, según se verá en el apartado siguiente.

Por lo demás, tanto la representación gráfica de las fincas como el listado de sus coordenadas habrán de ajustarse a las reglas generales previstas por los citados artículos de la Ley Hipotecaria y al desenvolvimiento y aclaración que de las mismas se realiza en las tres resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro que hemos citado.

3. LA GEORREFERENCIACIÓN DE EDIFICACIONES

A) *Normativa aplicable*

La regulación general aparece contenida en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, redactado por la citada Ley 13/2015, sustituyendo así la regulación contenida en el antiguo artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Según el nuevo precepto:

«Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de

cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de cada finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro».

Hasta ahora, el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 se limitaba a exigir la constancia en los títulos inscribibles de la obra nueva de «la superficie de la parcela ocupada». La nueva regulación hipotecaria contenida en la Ley 13/2015 perfecciona el modo de dar cumplimiento al principio de especialidad o determinación estableciendo por primera vez la necesidad de que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación quede «identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

B) Tratamiento de las edificaciones en el Proyecto de Reparcelación

Al igual que sucede en el caso contemplado por la resolución comentada, es posible que en alguna de las fincas de origen de la reparcelación exista alguna edificación, inscrita o no previamente mediante la correspondiente declaración de obra nueva. Al respecto debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 7.7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria en materia de inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, según el cual el Proyecto de equidistribución debe expresar la «descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican», añadiendo que «Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral».

En consecuencia, existiendo sobre las fincas de origen edificaciones que hayan de subsistir —inscritas o no—, estas han de hacerse constar en el Registro de la Propiedad en virtud del Proyecto, a cuyo fin deberá identificarse la porción de suelo ocupada por ellas mediante sus coordenadas de referenciación gráfica conforme a la regla general del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, antes expuesto.

C) Finalidad

Esta novedosa previsión responde al intento de la Ley 13/2015 de lograr la anhelada coordinación entre el Catastro y el Registro y de, en palabras de su preámbulo, «determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos» el Registro de la Propiedad, en aras de una mejor seguridad jurídica.

Por su parte, la resolución de la Dirección General de 28 de septiembre de 2016 dice al respecto que «el cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico

espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca».

D) Edificaciones que han de quedar georreferenciadas

La Dirección General extiende la exigencia de la georreferenciación, además de a cualquier instalación o plantación, a toda clase de edificaciones, incluyendo entre ellas las llamadas obras antiguas, es decir, aquellas respecto de las cuales no es posible iniciar un expediente de disciplina urbanística por haber transcurrido los plazos legales a tal fin establecidos¹.

Por otro lado, la exigencia legal es aplicable a las obras nuevas terminadas y no, por tanto, a las declaradas en construcción. Según la resolución de 7 de noviembre de 2016, «dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. art. 198 de la Ley Hipotecaria), solo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral»².

E) Derecho transitorio

La resolución de 7 de noviembre de 2016 señala que «para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referencia geográfica».

F) Aspectos formales

De los pronunciamientos de la Dirección General sobre la forma de cumplir el requisito legal, partiendo de su nueva regulación, cabe destacar los siguientes:

a) Desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada resolución³.

b) Como alternativa a la relación de coordenadas de referencia geográfica, la resolución de 6 de febrero de 2017 afirma que igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquella. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satis-

fecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el Registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello.

c) En relación con la coordinación de la finca que alberga la edificación, la resolución-circular de 3 de noviembre de 2015, antes citada, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referencia geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro del perímetro de la referida finca.

d) Sin embargo, la regla anterior ha sido matizada por resoluciones posteriores, como la de 6 de febrero de 2017, al señalar que el cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como señalan las resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio y 28 de septiembre de 2016, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

e) En cuanto a las consecuencias de la inscripción, el Centro Directivo señala que no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella⁴.

G) Las posibles dudas de identidad para inscribir representaciones gráficas

Destacan las siguientes ideas sobre la manifestación por el registrador de dudas sobre la inclusión completa de la edificación dentro de la finca registral:

- a) Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere, desde el punto de vista procedural, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar cualquier duda acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara⁵.
- b) La manifestación por el registrador de tales dudas no puede ser arbitraria y discrecional, sino que ha de ser motivada y fundada en criterios objetivos y razonados⁶.
- c) La mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas no puede justificar las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones descriptivas como incrementos superficiales o cambio de linderos⁷.
- d) En caso contemplado por la resolución de 7 de noviembre de 2016, «el registrador expresa en su nota de calificación que “deben acreditarse las coordenadas referenciadas geográficas alternativas tanto del suelo como de la obra nueva declarada, así como también de la finca en la que se halla dicha obra nueva (...). Dado el desplazamiento en relación con el Catastro, deberá detallarse el mismo por abscisas y por ordenadas”. En la calificación solo se afirma la existencia de un desplazamiento patológico en la cartografía catastral (al que nos referiremos seguidamente) y no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral tales como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones descriptivas que se hubieran manifestado en el título. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deberían justificarse en la nota de calificación».
- e) El tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral se contempla en el apartado 5 del punto séptimo de la resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 que dispone que «cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, este se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe». A ello añade la resolución de 11 de noviembre de 2016 que «para la apreciación por el registrador de tal desplazamiento de la cartografía (más aún si como indica el registrador en su nota el desplazamiento es «patológico») se precisa que un técnico así lo dictamine con ocasión de la elaboración de una representación gráfica alternativa que se aporta al registro para su inscripción. En el presente expediente, no consta ninguna representación alternativa que derive de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, sino que el registrador se limita en su calificación a poner de manifiesto la existencia de un desplazamiento generalizado, sin que este resulte justificado técnica ni gráficamente en tal nota de calificación. Esta

circunstancia no queda desvirtuada por las extensas consideraciones al respecto que se contienen en el informe, ni por la superposición de la cartografía catastral a la ortofotografía aérea que se acompaña al mismo. De dicha superposición, así como de la que puede consultarse en la Sede Electrónica del Catastro, no resulta ningún desplazamiento generalizado en el municipio de Alicante, tomando en consideración las ortofotografías más recientes suministradas por el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea disponibles en dicha sede».

f) Sobre el concepto de duda a estos efectos son de interés las siguientes reflexiones de la resolución de 2 de marzo de 2017: «En cuanto a las dudas de identidad para inscribir representaciones gráficas, como señaló este Centro Directivo en las resoluciones de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la resolución-circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Además, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados».

g) Finalmente, se refiere también a esta cuestión la resolución de 29 de marzo de 2017, que afirma que «las dudas de identidad (en este punto, en cuanto a una posible invasión de dominio público) deben estar debidamente justificadas, sin que la mera circunstancia de hallarse una finca colindante incursa en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, determine por sí la existencia de tal duda, más aún cuando de este procedimiento resulta controvertida la titularidad e incluso la naturaleza pública de dicha finca investigada (cfr. arts. 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre)».

NOTAS

¹ Así lo declaran, entre otras, la resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril y 7 de noviembre de 2016 y 6 de febrero y 29 de marzo de 2017.

² En el mismo sentido se pronuncia la resolución de 6 de febrero de 2017.

³ Resolución de 6 de febrero de 2017.

⁴ Resoluciones de 7 de noviembre de 2016 y 6 de febrero de 2017.

⁵ Resolución de 6 de febrero de 2017.

⁶ Resolución de 6 de febrero de 2017, que cita como antecedente las de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016.

⁷ Resoluciones de 28 de septiembre de 2016 y 6 de febrero de 2017.