

Inscripción de la Representación Gráfica Catastral de fincas matrices con División en Propiedad Horizontal. Los inmuebles sobre parcela coordinada.

Registration of Cadastral Graphical Representations of Properties Subject to Horizontal Property Regimes. Real Estate within Coordinated Land Parcels

por

DIEGO HERMOSO MESA

Diploma en cartografía catastral y bases gráficas registrales.

Universidad Autónoma Madrid

Registrador de la propiedad

RESUMEN: El sistema de coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro en España exige ya, para su progresivo desarrollo, la inscripción de las representaciones gráficas catastrales (RGC) de las fincas registrales matrices divididas en propiedad horizontal. Y ello por su gran aplicación práctica, puesto que afecta a un gran número de parcelas catastrales urbanas y a un número aún mayor de fincas registrales.

Desde la Resolución conjunta de 7 octubre de 2020, las dos Direcciones Generales de Catastro y de Seguridad Jurídica y Fe pública establecieron el sistema para lograrlo y desde el año 2023 se implementó el servicio catastral que lo favorece en la práctica diaria.

Son los titulares registrales del dominio o derechos reales de cada elemento independiente o sus representantes y/o las comunidades de propietarios quienes están legitimados para solicitarlo y los Registradores de la Propiedad quienes pueden impulsarlo y aplicarlo.

La cuestión es si casi cinco años después de la regulación incluida en la Resolución conjunta —y ante su escasa implementación práctica— es conveniente dictar otra que favorezca su ejecución y amplíe la legitimación de quienes pueden o deben solicitarla.

ABSTRACT: The coordination system between the Land Registry and the Cadastre in Spain now requires, for its progressive development, the registration of the cadastral graphical representations (CGRs) within the parent properties subdivided under the horizontal property regime. This requirement arises due to its significant practical implications, as it affects a large number of urban cadastral parcels and an even greater number of registered properties.

Following the Joint Resolution of 7 October 2020, the two competent authorities—the Directorate General for the Cadastre and the Directorate General for Legal Certainty and Public Faith—established the framework for such coordination, and since 2023, a cadastral service has been implemented to support its application in day-to-day practice.

It is the registered holders of ownership or of real rights over each independent unit, or their authorised representatives and/or the communities of property owners, who are legally entitled to request such registration. Moreover, it is within the powers of the Land Registrars to promote and implement this process.

The issue at stake is whether, nearly five years after the aforementioned Joint Resolution, it is now appropriate to issue a new resolution to enhance its implementation and to clarify the rules concerning the standing required to request such registration.

PALABRAS CLAVE: División horizontal. Finca Matriz. Parcela urbana catastral. Inmueble en parcela coordinada. Incorporación al folio electrónico.

KEYWORDS: Condominium regime. Parent parcel. Urban cadastral parcel. Property on a Coordinated Cadastral Parcel. Incorporation into the Electronic Land Registry Folio.

SUMARIO: I. ANTECEDENTES.—II. MOTIVOS PARA FAVORECER LA COORDINACIÓN ENTRE CATASTRO Y REGISTRO DE LAS FINCAS DIVIDIDAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.—III. FUNDAMENTO LEGAL DE LA COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO DE FINCAS EN DIVISIÓN HORIZONTAL.—IV. PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORA-

CIÓN AL FOLIO REAL ELECTRÓNICO DE LA COORDINACIÓN CON LA PARCELA CATASTRAL.—V. INSCRIPCIÓN Y EFECTOS.—VI. CONCLUSIONES.—VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES Y JURISPRUDENCIA.—VIII. BIBLIOGRAFÍA.

I. ANTECEDENTES

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 tuvo entre sus objetivos principales mejorar la coordinación de descripciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, con la finalidad de lograr una mayor seguridad jurídica, evitando las diferencias descriptivas de los inmuebles entre ambas instituciones, lo que supone además incrementar el valor de los inmuebles (Preámbulo III de dicha Ley).

Transcurridos diez años de su entrada en vigor, procede reflexionar sobre los resultados de su aplicación. En esta exposición se tratará de analizarlos respecto a un supuesto muy concreto: la inscripción de la representación gráfica de aquellas parcelas catastrales que coinciden con fincas registrales urbanas que son denominadas como “fincas matrices” (finca donde se describe el suelo edificable y la construcción en su conjunto) ya que a su vez se han dividido (DH) en propiedad horizontal (PH), formando elementos independientes configurados como auténticas fincas registrales y analizar los efectos que dicha inscripción produce en los inmuebles inscritos sobre esa parcela coordinada con Catastro.

Nos estamos refiriendo, obviamente a los inmuebles que, conforme al artículo 8 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (LH): *“Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número...Cuarto Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada. En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados. Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad. La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales. Quinto. Los pisos*

o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen”.

Este supuesto no ha sido tratado por la doctrina, o lo ha sido muy someramente, dicho sea sin perjuicio de las extraordinarias aportaciones de los autores relacionados en la bibliografía y los protocolos de buenas prácticas del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (CORPME)¹ y no ha tenido amplia repercusión práctica en estos años de aplicación de la reforma.

Sin embargo, se considera que está llamado a generalizarse al afectar a la mayoría de las fincas inscritas en los Registros de la Propiedad y generar muy positivos efectos.

La importancia en términos globales de la reforma de 2015 se demuestra por la consideración de la misma como parte del Plan Estratégico Nacional. Efectivamente, en la web del Portal de transparencia de la Administración del Estado, figuraba como parte del mismo, dentro del “eje: rendición de cuentas”, dicha coordinación como parte del III Plan de fecha 2017. Según el cronograma ese objetivo ya finalizó en 2019, pero aún falta por implementar parte; el texto se encuentra disponible en:

4.3: Mejora de la calidad de los datos inmobiliarios mediante la coordinación del Catastro y del Registro de la Propiedad – Compromisos del III Plan de Gobierno Abierto – III Plan de Gobierno Abierto – Gobierno Abierto – Portal de la Transparencia de la Administración del Estado. España – Inicio.

Y es cierto que la coordinación pretendida entre parcelas-fincas que se corresponden con suelos, edificados o no, está siendo muy solicitada e impulsada proactivamente por los titulares de inmuebles en los supuestos en los que la representación gráfica de la finca registral le aporta un evidente valor añadido a la misma, bien al atribuirle seguridad jurídica, bien para mejor defensa de sus linderos. Y ello gracias a que las presunciones de la Ley Hipotecaria a favor del titular registral se expanden a su representación gráfica, una vez coordinada la finca registral con su parcela catastral.

Dicha solicitud de coordinación se realiza a través de un procedimiento muy ágil ante el Registro de la Propiedad competente o en la sede electrónica de los Registradores, mediante instancia en el momento de presentación de cualquier título cuyo contenido vaya a acceder al Registro, bien en el momento del otorgamiento del título (administrativo, judicial, notarial o privado) que luego será objeto de presentación en el Registro de la Propiedad (Artículos 199 y 201.3.b de la Ley Hipotecaria) o bien en momento posterior como operación individualizada.

Según la sede de Catastro —donde puede actualizarse la cifra— existen ya coordinados 1.652.000 inmuebles, sobre unas 1.202.000 parcelas coordinadas.²

E incluso puede que en la realidad existan más: los envíos generados por los Registros de la Propiedad son de unas diez veces más de parcelas que se encuentran pendientes de procesamiento en la base de datos de Catastro, en situaciones de precoordiación, de suministro, etc. por lo que la cifra en trámite es probablemente muy superior.

Pero todo lo expuesto se refiere —en cuanto al 1.202.000 parcelas coordinadas— a la definición clásica de parcela como “espacio terrestre delimitado por línea poligonal”.

Y es que el concepto de parcela catastral es mucho más limitado —en este sentido— que el concepto finca registral; la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe pública (DGSJFP) (antes de los Registros y del Notariado), en Resolución de 30 de mayo de 2009 —recogiendo otras múltiples— señalaba esa circunstancia obvia: *“el concepto de finca inscrita hoy día no se limita a su descripción perimetral, sino que abarca también su edificabilidad...esta DG ya tuvo oportunidad de identificar como finca independiente el volumen identificable...y el propio Texto Refundido de la Ley del Suelo ha sancionado esta concepción moderna de finca en su artículo 17 a) cuando la define como unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo”*.

Pues precisamente esas fincas registrales no figuran como “coordinadas” con el Catastro, ni tampoco la superficie sobre las que están edificadas (lo cual es llamativo)³.

La regulación más común de las fincas configuradas como espacio o volumen identificable es la del régimen de propiedad horizontal que se regula por los arts. 396 y 401 y concordantes del Código Civil (Cc), por la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal de 21 de julio con múltiples modificaciones, la última de 28 diciembre 2023 (LPH) y por la legislación hipotecaria ex art. 8. 4.^a LH y concordantes del Reglamento Hipotecario (RH). Además, en el ámbito de la propiedad horizontal, como bien es sabido, no sólo se regulan los edificios por pisos o locales, trasteros, plazas de garaje, etc. sino que también abarca conjuntos inmobiliarios, complejos inmobiliarios privados, urbanizaciones privadas, puentes deportivos, etc.

Así pues, en las parcelas catastrales donde exista una edificación dividida en propiedad horizontal, habrá inscritas tantas fincas y subfincas registrales como resultantes de la división horizontal, relacionadas en la finca matriz (elementos privativos) que a su vez tendrán cada una un número de finca independiente (art.8.4 LH).

Lo cierto es que, transcurrido ya un decenio desde la entrada en vigor de la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los supuestos relativos a fincas configuradas en régimen de propiedad horizontal

—que representan, según estimaciones consolidadas, más del setenta y cinco por ciento del total de fincas inscritas en los Registros de la Propiedad en España—, el número de fincas matrices a las que se ha procedido a incorporar la correspondiente representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en los artículos 9.b) y 10 de la Ley Hipotecaria ha sido notoriamente reducido⁴.

Se trata de fincas matrices en las que constan inscritas la superficie, los linderos perimetrales y la edificación, extremos todos ellos susceptibles de ser coordinados con la correspondiente parcela catastral.

Pese a ello, la práctica registral ha revelado una escasa aplicación de dicha posibilidad, con la consiguiente pérdida de los efectos jurídicos inherentes a la coordinación gráfica registral. En este sentido, resulta particularmente ilustrativa la evolución estadística catastral antes referida, la cual pone de manifiesto que el grado de implantación de la referida coordinación en este tipo de fincas ha sido significativamente inferior al que cabría razonablemente esperar, siendo su desarrollo, por tanto, manifiestamente mejorable.

El escaso volumen de coordinación en el supuesto contemplado probablemente se deba a alguna de las siguientes causas:

- 1) Porque los titulares registrales legitimados para solicitarlo no han considerado que esa coordinación aporte un mayor valor a sus inmuebles ya que éstos, de por sí, están perfectamente definidos en sus linderos reales arquitectónicos y perfectamente identificados en sus descripciones registrales, con lo cual, esa coordinación no les supone ninguna mayor protección jurídica. La falta de ventaja económico-jurídica conllevaría que apenas la han solicitado (y en esta materia se aplica el principio registral de rogación ex art. 6 Ley Hipotecaria).
- 2) Porque la constancia de la referencia catastral dentro de la descripción literaria de la finca-elemento independiente, ha servido de enlace suficiente entre Catastro y Registro como sucedáneo de la coordinación⁵. El art. 9.1 LH establece: *“El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador... Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10”*. Y ello matizado por la doctrina de la DGSJFP de 3 noviembre 2016 que señala que la aportación de la referencia catastral no es obligatoria tras la Ley 13/2015 y por las manifiestas diferencias entre *“representación gráfica”* (RGC) y *“constancia registral de la referencia catastral”* (entre otras, Resolución DGSJFP de 16 de

mayo de 2018 que recoge anteriores desde la Resolución de 6 de mayo de 2016)⁶.

- 3) Porque el Catastro representa gráficamente, por ahora, sólo la parcela —el suelo en sentido de línea poligonal cerrada de parte de la corteza terrestre, como se frecuentaba definir— en la que se enclava la total edificación dividida en propiedad horizontal. Y en ese momento en que le consta dividida en propiedad horizontal, le deja de asignar referencia catastral a la parcela con el edificio, y sólo tienen “referencia catastral” (una para cada elemento) los resultantes de la división horizontal. Con lo que la parcela con el edificio deja de tener reflejo catastral alfanumérico y a cambio, los diferentes elementos (privativos y comunes) —que no quedan gráficamente representados— sí son quienes ostentan referencia catastral individualizada.

Es decir, para cualquier elemento en división horizontal de una edificación, el catastro ofrece la misma representación gráfica: la de la parcela sobre la que se asienta lo edificado (cuya identificación alfanumérica desaparece del Catastro) y sin embargo, los elementos que sí tienen cada uno su referencia alfanumérica, no tienen representación gráfica individualizada. Con lo cual no se inscribe la verdadera “representación gráfica”⁷.

- 4) Porque para inscribir la representación gráfica de cada elemento independiente de una división horizontal, la LH prevé otro sistema distinto que no tiene conexión con el aquí tratado, ni por ahora con la coordinación con Catastro: el plano arquitectónico de planta de cada elemento en división horizontal, tal como recoge el artículo 202.3 in fine de la LH: “... 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 (del edificio)”.

Y el apartado 8.º, regla 2.ª de la Resolución DGRN de 3 de noviembre de 2015 ya determinaba 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.

Y la Resolución DGRN de 16 de diciembre de 2015 destacaba que, con la reforma por la Ley 13/2015, se reforzaban las exigencias del principio de especialidad registral y señalaba que la exigencia del art. 202 en cuanto a los

elementos de un propiedad horizontal pretendía precisar una ubicación y delimitación de cada elemento mediante su respectiva representación gráfica, que no necesita estar georreferenciada (pues tal georreferenciación sólo se exige para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto), pero sí que permite, mediante la apreciación del plano en planta de cada elemento (o de cada una de sus plantas o anexos, si estuviera integrado por varios), concretar de manera precisa su ubicación y delimitación con respecto al resto de la edificación global de la que forma parte.

Por tanto, no es un supuesto de georreferenciación de representación gráfica y ni siquiera de constancia de coordenadas —como ocurre con las obras nuevas— sino de inscripción en folio de cada elemento independiente de la propiedad horizontal del plano en planta de cada elemento extraído del proyecto arquitectónico incorporado al libro del edificio, (Resoluciones DGRN de 16 de diciembre de 2015, 22 de julio de 2016, 19 de julio de 2018 y 13 de marzo de 2019).

El ámbito del artículo 202 LH no es pues un supuesto de georreferenciación propiamente dicho por la imposibilidad de aplicar en la actualidad a los elementos de una propiedad horizontal el sistema de proyección UTM, al sólo incluir coordenadas X e Y, que sólo se refieren al plano horizontal de proyección Y.

Sólo se convertirá en un verdadero supuesto de georreferenciación cuando el sistema actual se sustituya por otro sistema que incluya la coordenada Z de cada punto para el plano vertical. Lo cual está siendo objeto de desarrollo, aún incipiente, por parte de la Dirección General de Catastro⁸.

II. MOTIVOS PARA FAVORECER LA COORDINACIÓN ENTRE CATASTRO Y REGISTRO DE LAS FINCAS DIVIDIDAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

En la actualidad empero, la coordinación entre Registro y Catastro en esta materia de fincas registrales en regímenes de propiedad horizontal, tanto de la finca matriz con la descripción de los elementos comunes, comunes de uso privativo, procomunales, vinculados ob rem, etc. como su reflejo registral en las fincas y subfincas que configuran los elementos privativos, propter rem, vinculados, etc. sí se torna especialmente relevante por los siguientes motivos:

1. Por los propiamente expresados en la Exposición de Motivos de la Resolución de 7 octubre del 2020 de la Subsecretaría de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria democrática, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) y de

la Dirección General del Catastro (DGC), por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad (BOE sábado 10 octubre 2020), que señala: “... Se regulan tres aspectos novedosos que *pueden tener una gran aplicación práctica*, como son,... *la de los solares con edificación en régimen de propiedad horizontal, que es la situación más frecuente en zonas urbanas consolidadas...*, *incluyéndose en la presente Resolución soluciones no contempladas en la actual operativa y que van a permitir coordinar los grandes ejes que vertebran nuestro territorio*”.

Es decir, para favorecer el desarrollo del proyecto de coordinación entre Catastro y Registro que sirve de eje para vertebrar el territorio: la coordinación está siendo un éxito al proporcionar seguridad jurídica a millones de parcelas y fincas registrales que hasta el momento de la incorporación de la representación gráfica no la tenían, sobre todo en las de naturaleza rústica o urbanas sin edificación en PH. Esa coordinación les ha multiplicado su valor de mercado.

2. Para evitar la extraña situación de no estar coordinadas la mayoría de parcelas catastrales urbanas con las correspondientes fincas matrices registrales donde se asientan edificaciones divididas en propiedad horizontal —cuando precisamente en su mayoría son las más fáciles de coordinar por su fácil identificación geográfica y casi generalizada identidad perimetral—.

Ello está distorsionando todo el proyecto de coordinación y provocando injustas críticas: se interpreta por algún detractor de la reforma que, hasta ahora, son pocas las fincas coordinadas con Catastro. Pero es que simplemente en la estadística oficial no figuran los millones de fincas registrales divididas en propiedad horizontal a cuya matriz fácilmente podría incorporarse su representación gráfica catastral coincidente.

3. Por los beneficios de carácter fiscal: los impuestos que toman como base imponible el valor del inmueble por metro cuadrado tienen un importe ya muy significativo y con la coordinación quedarán mucho mejor precisados (en beneficio tanto del obligado tributario como de la seguridad tributaria) al especificarse los metros cuadros de cada elemento privativo diferenciando entre útiles y construidos, separando la cabida de los elementos comunes, recogiendo la multitud de modalidades intermedias de usos, vinculaciones, etc. lo cual hasta ahora no se produce dado que el Catastro sólo divide la total superficie entre las cuotas de los elementos en división horizontal.

4. Por la seguridad jurídica que implica su geolocalización: la coordinación permitirá que las fincas registrales tengan asignada la referencia catastral con lo que estarán perfectamente geolocalizadas, con el subsiguiente beneficio de identificación (piénsese en caso de catástrofes, a efectos de aplicación de políticas

por las Administraciones Públicas, gestión de inmuebles por grandes tenedores, analítica de datos, etc.).

El Colegio Nacional de Registradores de España (CORPME), es plenamente consciente de esas ventajas de la coordinación y a su vez está siendo realista con respecto a su ritmo de implantación y de la geolocalización de fincas.

Baste recordar los premios nacionales —y la repercusión internacional para aplicarlo en casos análogos— que ha tenido el denominado “portal registral de emergencias” del Colegio de Registradores por su magnífica función en la gestión de desastres.⁹

Las ventajas que, considera el CORPME, aportaría esa geolocalización masiva de fincas registrales, las enumera (dentro del proceso interno de geolocalización desarrollado por el Servicio de Bases Gráficas) señalando: *“saber cuál es el parque de fincas geolocalizadas en todo el territorio nacional y que esa información pueda servir para apoyar procesos de desarrollos urbanísticos, de concentración parcelaria, expropiaciones..., mejorar la operatividad del Portal Registral de Emergencias, la elaboración de capas gráficas propias (por ejemplo, en materia de avenidas y retornos de aguas pluviales), la colaboración en materia de deslindes administrativos o dar respuesta a las peticiones de localización masiva de fincas en nuestros Registros por su referencia catastral o localización”*.

Por todo lo cual, el CORPME está promoviendo un proyecto voluntario entre los registradores de la propiedad, que *“tiene por objeto tratar de geolocalizar el mayor número de fincas registrales dentro de un distrito hipotecario sobre el parcelario catastral... se emplea, exclusivamente, sólo aquella información existente en las bases de datos de los registros...tales como:...Referencia catastral, polígono y/o parcela u otros datos catastrales que permitan localizar la parcela catastral.”*

Es decir, se considera que aprovechar, entre otros, los datos que dentro de la descripción de la finca registral contienen referencia catastral (aunque la misma no haya sido coordinada) será útil para impulsar los objetivos antes relacionados, como solución aproximativa pero factible, antes de lograr la coordinación Catastro-Registro tal como está diseñada en la Resolución Conjunta.

5. Por la posibilidad de aplicar con ello los avances tecnológicos: ya parece cercana una posible capa catastral en 3D con representación gráfica de cada elemento dividido en propiedad horizontal. De ese modo el Registro de la Propiedad tendrá posibilidad de incorporar los planos de los elementos divididos en Propiedad horizontal procedentes del Catastro y no sólo por el sistema actual del proyecto del libro de edificio, tal como ha venido sucediendo hasta ahora de conformidad con el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, antes citado.

Y se podrá incorporar esa capa en 3D¹⁰, alojada en la base de datos del Catastro, como un servicio en línea más, incluido dentro del denominado *“informe*

*catastral de ubicación de las construcciones*¹¹, tal como se apunta en la Resolución conjunta de 7 octubre 2020.

III. FUNDAMENTO LEGAL DE LA COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO DE FINCAS EN DIVISIÓN HORIZONTAL.

El marco normativo con rango de Ley que sustenta este procedimiento se encuentra con carácter general en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 10 y 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Estos artículos establecen las bases para la incorporación de la representación gráfica catastral en las fincas matrices de inmuebles divididos en propiedad horizontal, promoviendo una mayor claridad y precisión en la descripción de los inmuebles.

II. Y el marco normativo del procedimiento específico para parcelas que contienen elementos divididos en propiedad horizontal y normas técnicas para la coordinación gráfica de solares y edificaciones en Propiedad Horizontal, se encuentra establecido en la ya citada Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría de la Presidencia, relaciones con las Cortes y memoria democrática, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro,

III. A su vez, el marco normativo general de intercambio de información entre el Catastro y el Registro, viene establecido por:

A) el artículo 10.6 de la LH:” 6. *Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy DGSJFP) y de la Dirección General del Catastro, se regularán:*

a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.

b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.

c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos”.

B) Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución 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. (BOE viernes 30 octubre 2015).¹²

IV. PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN AL FOLIO REAL ELECTRÓNICO DE LA COORDINACIÓN CON LA PARCELA CATASTRAL

Existen dos supuestos claramente diferenciados¹³:

- a) aquellos en los que se inscriba una obra nueva y/o división horizontal por primera vez, partiendo de una finca registral que figura inscrita como “parcela” conforme al artículo 26 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: *“Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios. 1. Constituye a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral. b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.”*
- b) y aquellos en los que ya consta inscrita la obra nueva y la división horizontal con anterioridad. Este supuesto se desdobra en dos: que se inste ahora la coordinación con la RGC como operación única específica, o que se solicite a la vez que se inste la práctica de otra operación registral (sea otra inscripción, anotación o cancelación).

I. Para los supuestos en los que se inscriba una obra nueva y/o división horizontal por primera vez, existe un procedimiento ordinario. No parece necesario exponer pormenorizadamente ese procedimiento dado que sigue la tramitación general y es solicitado por el titular registral que insta la inscripción de la obra nueva y/o división horizontal ab initio sobre la finca urbana que consta inscrita como solar (generalmente el promotor). Sucintamente:

- a) tras practicarse la inscripción con apertura de nuevo folio electrónico y nuevo “código único registral” identificador alfanumérico para toda España de cada finca registral (CRU) a las nuevas fincas,
- b) se genera un envío a Catastro de los correspondientes nuevos CRU y la constancia en la finca matriz y en las fincas divididas en PH.
- c) posteriormente, Catastro comunica al Registro de la Propiedad el alta catastral con sus nuevas referencias respecto a cada nueva finca en DH.
- d) el Registro practica las correspondientes notas marginales de coordinación.

La asignación del CRU registral que se comunica por el Registro al Catastro, viene también contemplado en la norma 11 de la Resolución de 7 octubre 2020:

“El Catastro incorporará en sus datos el código registral único de dichas fincas diferenciado del que corresponde a cada uno de los elementos privativos... con ocasión de la declaración de una obra nueva terminada”

II. Si se expone con más detalle el procedimiento para los supuestos en los que se pretende la coordinación con ocasión de la realización de cualquier operación registral sobre cualquier elemento de la división horizontal ya inscrita con anterioridad:

A) Legitimación para Iniciar el Procedimiento:

1. El procedimiento —como norma general— se podrá iniciar a instancia del titular registral o del titular de un derecho real, o “de quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir” (art. 6 LH) de cualesquiera elementos independientes de la división horizontal mediante la aportación de la representación gráfica alternativa de la finca georreferenciada o la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral sobre la que se asienta la edificación. No es necesaria la acreditación de no sujeción al impuesto en una instancia privada iniciadora del procedimiento del artículo 199 LH (disponible en RDGRN 12.09.2016).
2. En caso de PH lo lógico es que quien inicie el procedimiento lo fuere la comunidad de propietarios, representada por su presidente u órganos de la comunidad de propietarios legitimadas para ello (ya que beneficiará a todas las fincas resultantes de la DH). Los representantes podrán iniciar el procedimiento (art. 13 LPH) sin necesidad de acuerdo expreso por parte de la comunidad, al tratarse de un mero acto establecido por la normativa catastral e hipotecaria y serlo en cumplimiento de disposiciones legales.
3. Pero existe también la posibilidad de que uno solo de los titulares registrales de uno de los elementos divididos en PH inicie el procedimiento, siempre que no se afecte ninguna finca colindante ni modifiquen linderos ni cabida de la matriz. Esta posibilidad es clave para lograr la coordinación del mayor número de fincas registrales-parcelas catastrales, ya que supone abrir el procedimiento de coordinación por cualquier acto jurídico con trascendencia registral a iniciativa de cualquier titular registral de un inmueble incluido en una división horizontal.

En todo caso, cabe dicha rogación al tratarse de actos legalmente establecidos y/o en beneficio de la comunidad, conforme a doctrina de la DGSJFP: “el consentimiento de los titulares registrales no será necesario cuando se trate de actos de ejecución de una sentencia firme, ni cuando se trate de actos de administración ordinaria que redunden en beneficio de todos los comuneros, o que sean legalmente establecidos o acordados unánimemente en junta de propietarios.”

La cuestión en este segundo supuesto merece algún comentario: ¿cabe iniciar el procedimiento por cualesquiera de los titulares registrales de uno de los elementos divididos en propiedad horizontal, respecto al cual ostente facultades de administración o de disposición —aunque no tenga expresamente autorización de la comunidad de propietarios en su conjunto— ya que se trata un acto beneficioso para el inmueble en régimen de propiedad horizontal en su conjunto y deriva de la aplicación de normas generales (Ley del Catastro y Ley Hipotecaria)? Obviamente, siempre que concurra el hecho imprescindible de que la descripción y cabida de la parcela catastral coincida con la de la finca registral matriz y no haya afectadas fincas colindantes.

El argumento a favor reside en la propia norma hipotecaria (art. 199 LH) que permite iniciarlo por el titular registral (del elemento privativo en PH), estableciendo un sistema de notificaciones practicadas por el propio registrador a los órganos de la comunidad y en la existencia de la certificación catastral coincidente con la matriz, con lo cual, cualquiera de los titulares de la edificación tendrá a su favor la misma descripción gráfica de su finca registral (la de la parcela en su conjunto)¹⁴.

Obsérvese que tras la inscripción de coordinación en la matriz ésta no tendrá una referencia catastral nueva, sino que será en cada uno de los elementos privativos donde figurará la categorización de *“inmueble sobre parcela coordinada”*.

Esa interpretación la avala la Resolución conjunta de 7 de octubre 2020, que en su Acuerdo UNDÉCIMO, ya diferencia entre “personas” —refiriéndose a cada titular de cada elemento— y a “los órganos de comunidad”, como “personas” y “órganos” diferenciados que pueden instar la coordinación.

Y también la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública ha ido evolucionando a favor de dicha legitimación de cada titular registral de cada elemento de la PH:

- a) La Resolución de 22 de Julio de 2016, parecía oponerse, pero con la salvedad precisamente de la representación gráfica de la finca matriz: *“En los procedimientos de inscripción de representación gráfica catastral en inmuebles divididos en propiedad horizontal, no se podrá realizar la inscripción de dicha representación gráfica sin el consentimiento unánime de los propietarios, salvo en los casos en los que se trate de la representación gráfica de la finca matriz.”*
- b) Pero la Resolución de 7 de octubre de 2020 ya lo admite para cada elemento de la PH: *“La inscripción de la representación gráfica catastral de un elemento dividido en propiedad horizontal podrá ser admitida, de manera excepcional, siempre que dicha inscripción se encuentre bajo la salvaguardia de los tribunales y no se altere la cabida de la finca sin el consentimiento de los colindantes.”*

- c) Y Resolución de 26 de Julio de 2021 supone la posibilidad de que el titular de una casa adosada georreferencie la finca matriz, sin necesidad de proporcionar la de su vivienda individual: *“En los procedimientos de división horizontal de casas adosadas, no será necesario proporcionar las coordenadas georreferenciadas de cada vivienda individual, siempre y cuando la finca matriz en su conjunto esté debidamente georreferenciada en el Catastro.”*

A pesar de lo expuesto, es indudable que aún hay dudas fundadas en los registradores de la propiedad respecto a la posibilidad de iniciar el procedimiento simplemente con la solicitud de algún titular registral de algún elemento independiente de la PH.

La Resolución conjunta, como veremos, no contiene norma especial respecto a la legitimación y al socaire de regular quiénes pueden solicitar la certificación catastral se refiere a: *“...se solicite por las personas u órganos de la comunidad de propietarios legitimadas para ello.”* Con lo cual, el término “personas” puede ser objeto tanto de una interpretación extensa como restrictiva.

Y desde luego, si se interpreta restrictivamente la legitimación para poder solicitar la coordinación, exigiendo acuerdo previo de la junta de propietarios (artículo 17 LPH) efectivamente, la implantación de la coordinación en estos casos se retrasaría.

Cabe añadir que el registrador de la propiedad puede facilitar esa coordinación, ya que tanto la Ley Hipotecaria y la del Catastro, como las Resoluciones conjuntas de las DDGG le asignan el acceso a los medios informáticos y servicios catastrales para conseguir esa coordinación y le confieren un rol proactivo. Véase, por ejemplo, la doctrina de la Dirección General respecto a obtener directamente del Catastro —el registrador— las coordenadas de la porción de suelo ocupada (disponible en RDGRN 06.02.2017).

Es más, la conformación estructurada de los campos de la base de datos del Registro de la Propiedad tras la entrada en vigor de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria, que incluye la digitalización de actuaciones notariales y registrales, establece: *“Dieciocho. Se introduce una disposición adicional primera. Adaptación e incorporación de los principios de administración electrónica a los procedimientos y actuaciones previstos en la legislación hipotecaria...1. Los registradores de la propiedad y mercantiles utilizarán las tecnologías de la información...”* y por tanto, esa norma impone avanzar en la coordinación utilizando dichas tecnologías, de modo que cada registrador está llamado, también a estos efectos, a hacer buen uso de la herramienta que ya quedó determinada en el artículo 9 LH: *“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”.

Podrá, por tanto, generar informes de fincas matrices que ya contienen referencias catastrales en las fincas de su división horizontal con referencia catastrales. Ello permitirá determinar la parcela catastral coincidente con la matriz respectiva y calificar su descripción geoespacial y cabida para conocer si es susceptible de coordinación o no y si basta con certificación catastral o precisa una representación gráfica georreferenciada alternativa, expedida por técnico competente.

B) Fases del Procedimiento Registral¹⁵.

La representación gráfica podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199 (art. 9 LH).

El expediente registral al respecto está regulado con carácter general en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, con referencia a los artículos 10.1 y 10.5-38 de la misma Ley y se regula también en la Resolución de la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, antes citada que en su “acuerda” UNDÉCI-MO, en cuanto recoge lo siguiente:

I. El procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se ajustará a las siguientes reglas (con carácter general):

1. Se tramitará con carácter previo a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y a la rectificación de su descripción en cuanto a su ubicación y delimitación, salvo que proceda su inscripción simultánea con la inscripción de la obra nueva, división horizontal u otros actos inscribibles.
2. 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, en este caso, de la finca matriz, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. (art.9 LH)

La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la propiedad.¹⁶

En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo. (art.10 LH)

II. Instrumentos específicos: el Catastro —una vez dividida la parcela-finca en división horizontal NO asigna ninguna referencia catastral a la parcela, sino a cada uno de los elementos privativos en los que se ha dividido— al objeto de poder establecer la coordinación gráfica con el Catastro respecto de las fincas registrales sobre las que conste inscrito un régimen de propiedad horizontal. Por ello, la Resolución conjunta establece específicamente varios instrumentos alternativos (servicios catastrales a disposición del registrador y la certificación de la parcela a disposición de los legitimados, como es la regla general).

Se exponen siguiendo la literalidad del texto de la Resolución conjunta:

a) Servicio de certificación de parcelas en PH: *“1...El Catastro facilitará un servicio de certificación de parcelas sujetas al régimen de propiedad horizontal, que incluirá su geometría y un identificador asignado a estos solos efectos. A dicho servicio se accede por los Registros a través del aplicativo de gestión registral-GIS; éste conecta con el servicio catastral a través del menú cargar bases gráficas, una vez seleccionada la referencia catastral, y marcada la opción certificación parcela catastral, remitirá la CEPC (certificación especial de parcela catastral).”*

Esta certificación no implica la consideración de dichas parcelas como inmuebles catastrales independientes, sino que tiene como única finalidad facilitar al Registro de la Propiedad la coordinación gráfica con el Catastro de las parcelas en las que se encuentre enclavado un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal.”

Este sistema se confirma incluso en otra Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales, que también hace referencia a dicho servicio, pero dirigido a los notarios y sin accederse a través del aplicativo GIS, que corresponde a los registradores: *“Undécimo. Solares edificados en régimen de propiedad horizontal. Al objeto de conocer las parcelas sobre las que exista inscrito un régimen de propiedad horizontal, el Catastro facilitará un servicio de certificación de parcelas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que incluirá su geometría e identificador. Esta certificación no implica la consideración de dichas parcelas como inmuebles catastrales independientes, sino que tiene como única finalidad informar*

al notario de las parcelas sobre las que se encuentra un edificio sometido al régimen de división horizontal.”

b) Certificación catastral con ocasión de inscripción de la base gráfica del inmueble matriz: *“2. El Catastro incorporará en sus datos el código registral único de dichas fincas diferenciado del que corresponde a cada uno de los elementos privativos. De este modo, cuando, con ocasión de la declaración de una obra nueva terminada o bien como consecuencia de una operación específica, se solicite por las personas u órganos de la comunidad de propietarios legitimadas para ello la inscripción de la base gráfica del inmueble matriz en el que se enclava la edificación, se podrá aportar tanto la mencionada certificación de parcela como, en su caso, una representación gráfica georreferenciada alternativa, al objeto de establecer la situación de coordinación entre la finca registral matriz y la parcela catastral que se corresponda con el identificador asignado a estos solos efectos.*

La incorporación del CRU de la parcela —cuando ya no existe referencia catastral alfanumérica para dicha parcela— permite a estos exclusivos efectos obtener certificación catastral de la parcela que tendrá “identificador asignado a estos solos efectos”.

c) Servicio específico disponible para el Registro de la Propiedad:” 3. *El Registro de la Propiedad también podrá utilizar el servicio que al efecto está disponible en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, denominado «informe catastral de ubicación de las construcciones», con el fin de dar soporte a la previsión contenida en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.”*

En los tres supuestos y respecto del “identificador asignado a estos solos efectos” a que se refiere la Resolución (que aclara: “esta certificación no implica la consideración de dichas parcelas como inmuebles catastrales independientes”) hemos de mencionar que el identificador que se le asigna se configura alfanuméricamente sólo con los catorce primeros dígitos de la referencia catastral de los elementos divididos en propiedad horizontal, dado que de los veinte caracteres (parcelas urbanas), los siete primeros identifican la finca o parcela, los siete siguientes indican la hoja de plano donde se ubica, los cuatro siguientes identifican el inmueble dentro de la finca y finalmente, los dos últimos son caracteres de control. Por tanto, se utilizarán los catorce primeros caracteres para la finca matriz.

III. Y tras aportarse la mencionada certificación catastral específica de parcela, o representación gráfica alternativa, o el informe catastral de ubicación de parcelas” el Registrador calificará la correspondencia de la representación gráfica aportada con la descripción literaria de la finca que conste en el Registro. En caso de que se aprecie una total correspondencia entre la descripción literaria y la representación gráfica, el Registrador la inscribirá. Si existieran discrepan-

cias, se tramitará un expediente conforme a las reglas de esta Ley”. (Artículo 199 LH).

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes (además, se aplican las cuestiones técnicas de margen de tolerancia en parcelas urbanas de $\pm 0,50$ metros a los bordes y menos del 5% determinadas en la DA 6.^a Orden Hacienda/1293/2018 de 19 abril).

IV. Simplificación del procedimiento: Sin embargo, el procedimiento se agiliza conforme a la doctrina contenida en la Resolución de 12 de febrero de 2016 DGRN y otras posteriores de la actual DGSJFP: *“podrá evitarse el uso de este complejo procedimiento en muchos casos de inscripción potestativa —diferencias de superficie de —10% y clara identificación sin rebasar el perímetro catastral y sin que el registrador considere que existe perjuicio para colindantes.”* (disponible en RDGRN 12.02.2016, RDGRN 27.09.2017, RDGRN 11.05.2018).

Ello es de gran trascendencia en la práctica, ya que las diferencias descriptivas gráficas entre parcelas catastrales con edificaciones divididas en PH y sus respectivas fincas matrices registrales, en zonas urbanas, casi todas tiene diferencias inferiores a ese 10%, con lo cual en la mayoría de los casos el procedimiento de coordinación es más rápido.

Cabe recordar que, a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación conforme al artículo 9 b) noveno LH antes expuesto.

Y también cabe utilizar base gráfica alternativa, conforme al Acuerdo Undécimo de la Resolución: *“se podrá aportar tanto la mencionada certificación de parcela como, en su caso, una representación gráfica georreferenciada alternativa al objeto de establecer la situación de coordinación entre la finca registral matriz y la parcela catastral que se corresponda con el identificador asignado a estos solos efectos.”*

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral.

Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía

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

V. Notificaciones¹⁷: Especial mención merecen las notificaciones exigidas en el art. 199.1LH en su caso, que habrán de practicarse con las singularidades establecidas: *“Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.”*

Este precepto se refiere tanto a parcelas colindantes con la edificación que se está coordinando, como también a los casos en los que se haya iniciado la coordinación por uno solo (o no iniciado por la mayoría) de los titulares de elementos privativos. De ese modo la Comunidad de Propietarios tendrá conocimiento del procedimiento de coordinación y podrá contrastarlo, alegar lo que estime pertinente y o bien oponerse o bien aprovecharlo para todos los demás comuneros que lo deseen, según sea el caso.

La notificación deberá contener los elementos necesarios para comprobar, a través del sistema de geoportal de registradores, el titular registral que inicia el procedimiento y la coincidencia entre la parcela catastral y la matriz (con el margen mínimo de diferencia en la cabida). Para aceptar la propuesta de coordinación bastará la confirmación por parte de los representantes de la comunidad (artículo 13 LPH), conociendo o no la Junta de Propietarios según resulte de sus Estatutos (artículo 14 LPH).

V. INSCRIPCIÓN Y EFECTOS

A) Conforme a la Resolución de 7 octubre 2020:

1) Undécima.4: *“Una vez practicada la inscripción gráfica y establecida la coordinación Catastro-Registro en cuanto al suelo, dicha información se hará constar en el folio registral del solar (finca matriz) y en cada uno de los elementos privativos de la propiedad horizontal, inscribiéndose como “inmueble sobre parcela coordinada”.*

Es decir:

- la inscripción de la representación gráfica catastral se practicará, por inscripción, en la finca matriz (folio registral del solar y de la edificación en su conjunto).
- Y se practicará nota marginal en la finca de quien ha instado la coordinación. Figurando en la misma: la referencia catastral correspondiente,

el “hecho de la coordinación respecto a la matriz” y la fecha en la que se practica dicha nota marginal.

- Y tanto en la citada nota marginal, como en la base de datos del Catastro, figurará con la frase: “*inmueble sobre parcela coordinada*”.

No obstante, cabe aclarar cómo proceder en los casos en los que sólo uno o algunos de los titulares de las fincas en división horizontal (y no la comunidad en su conjunto a través de sus representantes) fueran quienes hubieran iniciado el procedimiento.

En esos supuestos se inscribirá la coordinación en la finca matriz, pero la nota marginal se practicará sólo en la de la finca de quien inició el procedimiento, que es quien lo ha solicitado. Y según vayan accediendo operaciones registrales instadas por los demás titulares registrales de los demás elementos privativos, se irán practicando las notas marginales siempre que así lo soliciten sus titulares o representantes.

2) Undécima.5: *En los certificados que el Catastro emita de los elementos privativos de los referidos inmuebles se hará constar esta circunstancia.”.*

Igualmente, respecto a la publicidad formal registral¹⁸, en toda forma de publicidad registral de cada elemento independiente de la PH 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 la parcela sobre la que se asienta.

Otro tanto acontecerá cuando se expida publicidad formal de la finca matriz.

B) Conforme a la LH, con carácter general y resumiendo, serán aplicables además las siguientes reglas de procedimiento:

1. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca matriz, siempre que no se alberguen dudas por el registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

2. El registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el registrador dará traslado de esta circunstancia 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.

3. 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. El registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación (art. 10 LH).

La aplicación de esta norma general al caso de PH, implica que se notificará, como se ha señalado antes, a la comunidad de propietarios en la que se incluya el elemento cuyo titular ha instado el procedimiento de coordinación.

4. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro de la Propiedad, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38LH, 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.¹⁹

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.

5. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

- a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.
- b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.
- c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.

VI. CONCLUSIONES:

I. Unos 20.000.000 de fincas divididas en propiedad horizontal inscritas en los Registros de la Propiedad se encuentran en parcelas catastrales urbanas que en su inmensa mayoría coinciden con las fincas registrales matrices. Hay motivos de seguridad jurídica, eficiencia por la geolocalización, económicos, etc. para promover la coordinación e inscripción de la representación gráfica catastral en las fincas matrices, haciéndolo constar, a su vez, en cada folio electrónico de los elementos independientes que se encuentran sobre la parcela coordinada.

II. Las Direcciones Generales del Catastro y de Seguridad Jurídica y Fe Pública configuraron desde el año 2020 las herramientas y los servicios catastrales para lograr ese objetivo que consideraron de “*gran aplicación práctica*” y que cumplía uno de los objetivos de toda la reforma: “*permitir coordinar los grandes ejes que vertebran nuestro territorio*” (Exposición de Motivos citada).

III. La ya amplia experiencia de las dos Direcciones Generales involucradas, de los Servicios Catastrales y de los registradores de la propiedad en materia de Bases Gráficas, les debe permitir remover los obstáculos que hasta ahora han impedido su aplicación ordinaria en las zonas urbanas. De hecho, en algún distrito hipotecario ya se ha alcanzado más del 84% de fincas matrices coordinadas con Catastro, aplicando el sistema tal como está previsto actualmente por las DDGG.

IV. Ha de prevalecer la idea de que la incorporación de la representación gráfica al folio real de la finca matriz merece ser instada incluso por cualquier comunero, sin que ello suponga que el mismo cargue con todo el coste de coordinación del inmueble en su conjunto, ya que la coordinación per sé tiene múltiples beneficios, entre los que destacan la mejora en la precisión descriptiva y la facilitación de operaciones registrales futuras.

El coste puede dilatarse en el tiempo y repartirse entre los diferentes titulares registrales, según vayan instando operaciones registrales futuras en sus fincas y así se irá haciendo constar de modo progresivo que se encuentran sobre parcela coordinada, sin que resulte gravoso.

V. Encontrar soluciones que permitan el desarrollo pleno del proyecto de Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad pasa ineludiblemente por configurar millones de fincas como “*inmuebles en parcela coordinada*”. Dichas soluciones tal vez merecieran ser objeto de un desarrollo por parte de ambas Direcciones Generales a modo de nueva Resolución Conjunta que resolviera las dudas planteadas.

VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES Y JURISPRUDENCIA

Jurisprudencia relevante sobre la coordinación Catastro-Registro (desde 2015):

- *STS de 15 de marzo de 2016*. Sobre la validez de la representación gráfica aportada para la inscripción registral y su correspondencia con la realidad física de la finca. Recuperado de CENDOJ.
- *SAP Madrid de 22 de noviembre 2017*. Acerca de la discrepancia entre la descripción catastral y registral de una finca, y la aplicación de la Ley 13/2015 para su resolución. Recuperado de CENDOJ.
- *STSJ AND de 10 de mayo 2018*. Impugnación de resolución catastral relativa a la georreferenciación de una parcela y su coordinación con el Registro de la Propiedad. Recuperado de CENDOJ.

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN):

- DGRN. (2009, 30 de mayo). Sobre el concepto moderno de finca registral incluyendo edificabilidad y volumen.
- DGSJFP. (2015, 29 de octubre). *Resolución conjunta sobre requisitos técnicos del intercambio de información* [En línea]. BOE, 30 de octubre de 2015. Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/30/>
- DGSJFP. (2016, 12 de febrero). Sobre la posibilidad de evitar el procedimiento del art. 199 LH si hay correspondencia gráfica suficiente.
- DGSJFP. (2016, 6 de mayo). Diferencias entre representación gráfica y referencia catastral.
- DGSJFP. (2016, 3 de noviembre). No obligatoriedad de aportar referencia catastral tras la Ley 13/2015.
- DGSJFP. (2016, 22 de julio). Necesidad de consentimiento unánime para inscribir RGC en PH, salvo en el caso de la finca matriz.
- DGSJFP. (2017, 6 de febrero). Sobre la posibilidad de que el registrador obtenga directamente del Catastro las coordenadas de la porción ocupada.
- DGSJFP. (2017, 27 de septiembre). Simplificación registral cuando la diferencia de superficie es inferior al 10%.
- DGSJFP. (2018, 11 de mayo). Tolerancias para la inscripción sin expediente específico.
- DGSJFP. (2018, 16 de mayo). Sobre la insuficiencia de la simple referencia catastral.
- DGSJFP. (2020, 7 de octubre). *Resolución conjunta sobre especificaciones técnicas para representación gráfica en PH* [En línea]. BOE, 10 de octubre de 2020. Disponible en <https://boe.es/boe/dias/2020/10/10/>
- DGSJFP. (2021, 8 de abril). *Resolución conjunta de 29 de marzo de 2021*. Incorpora normas técnicas para representación gráfica en documentos notariales.
- DGSJFP. (2021, 26 de julio). En supuestos de PH con casas adosadas, basta con georreferenciar la finca matriz.
- DGSJFP. (2016, 12 de septiembre). Sobre instancias privadas en el procedimiento del art. 199 LH y la doctrina de no sujeción fiscal.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

Artículos de revistas electrónicas

Dirección General del Catastro. (2015). *Monográfico coordinación Catastro y Registro de la Propiedad* [En línea]. Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Disponible en <https://www.catastro.hacienda.gob.es/documentos/publicaciones/ct/ct84/CT-Catastro%2084-web.pdf>

FEMENIA-RIBERA, C., & MORA-NAVARRO, G. (2018). La coordinación Catastro-Registro en España: Aplicación y efectos de la Ley 13/2015. *Mapping: Revista de Ciencia y Tecnología de la Información Geoespacial*, 27(195), 34–41.

Disponible en <https://ojs.revistamapping.com/MAPPING/article/download/119/10/216>

MARTIN ORTEGA, E., & MARTOS RODRIGUEZ, J. F. (2018). Coordinación Catastro-Registro: Nuevas herramientas gráficas. *Mapping: Revista de Ciencia y Tecnología de la Información Geoespacial*, 27(196), 28–35.

FERNÁNDEZ DE LA PUENTE, J. A. (2018). La dualidad Registro-Catastro en España y su problemática. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (770), 3249–3280.

Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6847592.pdf>

FI Group. (2020). *La importancia de la coordinación Catastro-Registro* [En línea]. FI Group España.

Disponible en <https://es.fi-group.com/importancia-coordinacion-catastro-registro/>

Monografías y documentos académicos

DELGADO RAMOS, J. (2022). *Georreferenciación de fincas registrales y su coordinación con el Catastro. Estudio especial del artículo 199 de la Ley hipotecaria*. Barcelona: Aferre.

FANDOS PONS, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales*. Valencia: Tirant lo Blanch.

Disponible en <https://www.tirant.com>

VÁZQUEZ ASENJO, O. G., & GÓMEZ PERLAS, M. (2013). *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*. Valencia: Tirant lo Blanch.

NOTAS

- ¹ FANDOS PONS, P. (2016). Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales. Valencia: Tirant lo Blanch. p.400
- ² Disponible en: https://www.catastro.hacienda.gob.es/asistente_catreg/asistente_catreg.html.
- ³ FI Group. (2020). *La importancia de la coordinación Catastro-Registro* [En línea]. FI Group España. pp 5 y sig.
- ⁴ https://www.catastro.hacienda.gob.es/asistente_catreg/asistente_catreg.html
- ⁵ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., & GÓMEZ PERLAS, M. (2013). *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*. Valencia: Tirant lo Blanch. Pp34 y sig.
- ⁶ FERNÁNDEZ DE LA PUENTE, J. A. (2018). La dualidad Registro-Catastro en España y su problemática. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (770), pp 3260 y sig.
- ⁷ MARTIN ORTEGA, E., & MARTOS RODRIGUEZ, J. F. (2018). Coordinación Catastro-Registro: Nuevas herramientas gráficas. *Mapping: Revista de Ciencia y Tecnología de la Información Geoespacial*, 27(196), pp 28–35.
- ⁸ FEMENIA-RIBERA, C., & MORA-NAVARRO, G. (2018). La coordinación Catastro-Registro en España: Aplicación y efectos de la Ley 13/2015. *Mapping: Revista de Ciencia y Tecnología de la Información Geoespacial*, 27(195), pp 35 y sig..
- ⁹ Disponible en: <https://geoportal.registradores.org/emergency>.
Incorporado al proyecto europeo, disponible en: <https://www.copernicus.eu/en/copernicus-services/land>.
- ¹⁰ MARTIN ORTEGA, E., & MARTOS RODRIGUEZ, J. F. (2018). Coordinación Catastro-Registro: Nuevas herramientas gráficas. *Mapping: Revista de Ciencia y Tecnología de la Información Geoespacial*, 27(196), 28–35.
- ¹¹ https://www.catastro.hacienda.gob.es/ayuda/Guia_de_servicios_SEC_ciudadanos.pdf
- ¹² En general, la legislación y las herramientas aplicables al caso, disponibles en:
https://www.catastro.hacienda.gob.es/asistente_catreg/asistente_catreg.html
<https://geoportal.registradores.org/home>
<https://www.mjusticia.gob.es/es/ciudadania/registros/propiedad-mercantiles/coordinacion-registro-catastro>
- ¹³ FANDOS PONS, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales*. Valencia: Tirant lo Blanch. pp 209 y sig
- ¹⁴ DELGADO RAMOS, J. (2022). *Georreferenciación de fincas registrales y su coordinación con el Catastro. Estudio especial del artículo 199 de la Ley hipotecaria*. Barcelona: Aferre. pp 15 y sig
- ¹⁵ DELGADO RAMOS, J. (2022). *Georreferenciación de fincas registrales y su coordinación con el Catastro. Estudio especial del artículo 199 de la Ley hipotecaria*. Barcelona: Aferre. pp 28 y sig
- ¹⁶ <https://www.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccValidacionesGraficas.aspx>
- ¹⁷ FANDOS PONS, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales*. Valencia: Tirant lo Blanch. pp 202 y sig
- ¹⁸ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., & GÓMEZ PERLAS, M. (2013). *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*. Valencia: Tirant lo Blanch. Pp 364 y sig.
- ¹⁹ FANDOS PONS, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales*. Valencia: Tirant lo Blanch. pp 608 y sig