

Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles

Use of electronics to describe property

por

JACOBO FENECH RAMOS
Registrador de la Propiedad
Universidad de Málaga

RESUMEN: Se analizan las novedades introducidas en la Ley 13/2015 respecto de la identificación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad y su coordinación con el Catastro. También es objeto de estudio la doctrina de la DGRN para facilitar la aplicación práctica de la Ley.

ABSTRACT: This paper analyses the novelties introduced by 13/2015 Act regarding the graphic identification of real estate properties registered in the Real Estate Registry and the graphic identification's coordination with equivalents in cadastral parcels. We also study the doctrine from the Directorate of Registries and Notaries to make easier the practical application of the new Act.

PALABRAS CLAVE: Registro de la Propiedad. Catastro. Coordinación. Finca. Parcela, concordancia, base gráfica, inmatriculación, exceso de cabida, obra nueva.

KEY WORDS: Real Estate Registry. Cadastre. Coordination. Real estate. Cadastral parcel. Equivalence. Graphic base. Registration of property. Discrepancy in metres and bounds. New construction.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN: SITUACIÓN PREVIA A LA REFORMA DE LA LEY 13/2015.—II. OBJETIVOS GENERALES DE LA LEY 13/2015.—III. NOVEDADES EN LA DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES: 1. UTILIZACIÓN DE LA MISMA CARTOGRAFÍA EN REGISTRO Y CATASTRO. 2. LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA COMO CIRCUNSTANCIA DE LA INSCRIPCIÓN. 3. POSIBILIDAD DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA: A) *Supuestos*. B) *Requisitos técnicos*. 4. LA IMPORTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA: A) *Avance tecnológico*. B) *Avance en seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles*. C) *Reforzamiento de la eficacia frente a terceros de los pronunciamientos registrales*. 5. CALIFICACIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS: A) *Correspondencia de la finca con la representación gráfica*. B) *Bases gráficas disponibles*. C) *Aplicación informática auxiliar*. D) *Dudas de identidad*. E) *Protección del dominio público*. 6. PROCEDIMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA: GARANTÍAS. A) *Intervención de los colindantes*. B) *Publicidad del procedimiento*. 7. EL CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO. 8. INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN ENTRE REGISTRO Y CATASTRO.—IV. ALGUNAS CUESTIONES PRÁCTICAS QUE SE PLANTEAN CON LA LEY Y SOLUCIONES ADOPTADAS POR LA DGRN: 1. INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS EN UN REGISTRO EN SOPORTE PAPEL. 2. LA NUEVA DOCTRINA SOBRE EXCESOS DE CABIDA. 3. MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTECARIAS: A) *El problema de la Representación Gráfica Alternativa*. B) *Ámbito temporal y procedimiento*. C) *Cuestiones Prácticas*. 4. GEOREFERENCIACIÓN DE OBRAS NUEVAS. A) *Exigencia legal*. B) *Finalidad práctica*. C) *Aplicación temporal*. D) *Previa georreferenciación de la total finca*. E) *Requisitos técnicos*. F) *Procedimiento*. G) *Supuesto especial de ampliaciones de obra nueva*.—V. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN: SITUACIÓN PREVIA A LA REFORMA DE LA LEY 13/2015.

La Ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro constituye una de las reformas más importantes en los más de 150 años de historia del Registro de la Propiedad, ya que afecta al modo de describir los inmuebles y a los efectos jurídicos que tal descripción produce cuando accede al Registro de la Propiedad.

Para el conocimiento e identificación de una finca es fundamental individualizarla y describirla del modo más perfecto que sea posible. Una gran parte de los litigios que pueden suscitarse en materia inmobiliaria tienen su origen en una descripción defectuosa o anacrónica¹.

Dados los tiempos en que se promulgó y los medios técnicos con los que se podía contar, el sistema de descripción de los inmuebles que originariamente diseñó la Ley Hipotecaria en 1861 era meramente literario y se limitaba a exigir la situación de los inmuebles según término municipal, pago o partido

y los linderos de las fincas por sus cuatro puntos cardinales. Ni siquiera era necesario expresar la superficie de la finca. No es hasta el Decreto 393/1959, de 17 de marzo, cuando se introduce la expresión «en todo caso» en la regla 4.^a del artículo 51 del RH, de manera que ya se exige que la medida superficial se hará constar «en todo caso».

Ciertamente este sistema podía ser suficiente en el tipo de economía, de sociedad y de tráfico jurídico de inmuebles en el que se gestó la Ley, en el siglo XIX. Sin embargo con el tiempo ha ido quedando obsoleto, especialmente por las inexactitudes e incertidumbres que este tipo de descripciones literarias llevan en cuanto a la localización exacta de la finca así como a la delimitación de su perímetro. Con la aparición de nuevas tecnologías se manifiesta como un sistema insuficiente y de difícil ajuste con la realidad física².

La cuestión no es menor. La finalidad primaria de la publicidad registral es la protección del tráfico, la agilización de las transacciones inmobiliarias: con la garantía que supone la consulta de un Registro Público, se evitan las complicadas indagaciones que sería necesario hacer sobre la titularidad de los derechos³. Téngase en cuenta que nos encontramos ante un sistema registral de derechos o titularidades, con gran prestigio internacional en cuanto a la tutela de la propiedad, debido a los potentes efectos que la ley atribuye a la inscripción en base a los principios de legitimación y fe pública. De los distintos sistemas de Registro Inmobiliario el más recomendable, por su eficacia, es este tipo de Registro de Titularidades, en la terminología anglosajona «Titles Registration System», cuyas notas características se centran en que la información y efectos protectores que proporciona se refieren tanto a la titularidad y delimitación del derecho sobre el inmueble como a las cargas que lo gravan, cualquiera que sea su origen, y a las facultades dispositivas del dueño⁴.

Nuestro sistema registral, además, se lleva por fincas (sistema de folio real), pues cada finca o inmueble debe constar en un folio o ficha independiente, de tal forma que el conjunto de derechos inscritos sobre un mismo objeto pueda publicarse y conocerse tomando como unidad de cuenta el propio inmueble sobre el que recae la totalidad de titularidades existentes sobre el mismo⁵. La finca es la unidad básica del sistema registral⁶.

La finca, al igual que los demás bienes, requiere la nota de la sustantivación o individualización, al objeto de separarla de los demás bienes y de las partes integrantes de ellos. Por tanto, la descripción y la identificación de la finca están relacionadas con el concepto mismo de finca, en razón a su necesaria individualización. Además, constituye una exigencia del principio hipotecario de especialidad, que es uno de los fundamentales del sistema, lo que exige un mayor rigor todavía, si cabe, en la aplicación de esta nota a las fincas, respecto a su caracterización en los demás bienes⁷.

La individualización resulta de la traducción en acto de una división del suelo llevada a cabo mediante el trazado de líneas que delimitando la exten-

sión de la zona que se trata de separar de la contigua, la constituyen en unidad independiente como objeto de derecho⁸.

Sin embargo, a modo de paradoja, nuestro sistema registral tradicionalmente ha descuidado la cuestión fundamental que es el objeto del derecho que accede al Registro. Es clásica la expresión de que el sistema registral español es «un gigante con los pies de barro», pues si bien garantizaba con éxito la existencia del derecho real con eficacia frente a terceros, sin embargo no conectaba suficientemente ese derecho con el objeto sobre el que recaía, es decir la parte del territorio, sobre la que el propietario ejerce su influencia, y que en nuestro derecho viene delimitado por la superficie de la finca registral, comprendida dentro de los linderos que delimitan la línea poligonal de la finca⁹.

Además de la cuestión relativa a la determinación y certidumbre del objeto del derecho que proporciona una correcta descripción de la finca, otro viejo problema es el de la coordinación con el Catastro. El Catastro es una institución cuyo fundamento radica en el interés público de inventariar y lograr la contribución sobre bienes inmuebles, teniendo una finalidad exclusivamente tributaria¹⁰. No obstante, el Catastro recae sobre la misma realidad que el registro: la inmobiliaria. La institución catastral tiene definida la riqueza territorial del país con bases de datos en las que se delimitan gráficamente los inmuebles. Es una vieja aspiración lograr la coordinación entre las parcelas catastrales y las fincas registrales, lo cual, por otra parte, puede contribuir a la correcta definición de los inmuebles a efectos registrales utilizando la cartografía catastral. Sin embargo, la realidad histórica ha demostrado que no existe una conexión real y fluida entre el Catastro y el Registro de la Propiedad¹¹.

Como ha afirmado GÓMEZ GÁLLIGO (2015, 14), la misión del Catastro no es la de señalar efectos jurídicos sustantivos a las titularidades inmobiliarias: esto es la misión del Registro de la Propiedad. El Catastro tiene como finalidad la justicia tributaria y la asignación equitativa de los recursos públicos. Pero el Catastro sí que puede suministrar al Registro una exacta descripción de las fincas que constituyen la base física de los derechos. Para ello es necesaria una perfecta coordinación entre el Registro y el Catastro. Catastro y Registro son instituciones bien distintas, pero es necesario que estén coordinadas. Una y otra institución se necesitan.

En los últimos años se pueden destacar varios intentos de mejora en la definición de los inmuebles y en la coordinación con el Catastro:

- Se introduce en las reformas del Reglamento Hipotecario en los años 80 la posibilidad de hacer constar potestativamente la referencia catastral que corresponde a las fincas registrales.
- En la reforma del RD 430/1990 de 30 de marzo ya se previó en el artículo 398.b RH la utilización de la cartografía catastral como base gráfica para identificar las fincas. Sin embargo la implantación de la base gráfica no se llevó a efecto hasta 10 años después.

- La reforma de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, establece normas sobre la constancia registral de la referencia catastral y la obligatoriedad de que al inmatricular cualquier finca en el Registro sea necesario aportar certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente con la descripción de la finca, lo que supone que todas las fincas que ingresan nuevas en el Registro están coordinadas con el Catastro (utilizando la expresión coordinación no en el sentido actual de la expresión). También se recoge la certificación catastral descriptiva y gráfica como medio para acreditar excesos de cabida.
- El RD 1867/1998 de 4 de septiembre de reforma del Reglamento Hipotecario, La Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000 y la redacción del artículo 9 de la LH, dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, sirvieron de base para el sistema que se ha estado utilizando hasta la nueva Ley. Este sistema se basaba en el mero archivo de la base gráfica, si bien utilizando aplicaciones informáticas para su tratamiento, lo que supuso un importante avance en la definición gráfica de las fincas registrales.
- El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, reguló la constancia en las escrituras públicas y en el Registro de la referencia catastral, delimitando supuestos concretos en los que se exime de esta obligación así como las normas para considerar que hay correspondencia entre la finca registral y parcela catastral.

Pese a todos estos esfuerzos normativos, el carácter voluntario de la inscripción en el Registro y la falta de un adecuado intercambio de datos bidireccional entre ambas instituciones dan lugar a una indeseada descoordinación¹².

La descripción de las fincas hasta la entrada en vigor de la Ley 13/2015, el 1 de noviembre de 2015, seguía siendo en la mayoría de las ocasiones meramente literaria, quedando las bases gráficas registrales con un carácter principalmente auxiliar, si bien no han faltado quienes han defendido su valor jurídico por aplicación del principio de legitimación¹³. Además subsisten numerosas descripciones literarias antiguas en ocasiones inexactas y obsoletas, en cuanto a superficie y linderos, y que presentaban dificultades para su actualización, aplicando los procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad anteriores a la citada reforma legal.

II. OBJETIVOS GENERALES DE LA LEY 13/2015

La Ley 13/2015 acierta en definir con claridad sus principales objetivos y asume las normas para asegurar la interoperabilidad entre los sistemas de in-

formación geográfica, en este caso los de Catastro y Registro de la Propiedad¹⁴. Como señala la propia Exposición de Motivos los objetivos de la Ley son:

1. Conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles.
2. A través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas.
3. Dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado.
4. Un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.
5. Simplificación de la tramitación administrativa.

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

Coincidimos con GÓMEZ GÁLLIGO (2015, 18) en que la Ley 13/2015 de 24 de junio, supone la culminación de todo el proceso histórico legislativo de coordinación Registro-Catastro, destacando la exigencia de la utilización de las bases gráficas en determinados casos con carácter obligatorio, además de generalizar su uso con carácter potestativo, o el basarse en la utilización de la cartografía catastral y de la certificación catastral descriptiva y gráfica como base gráfica principal para la descripción e identificación de las fincas registrales.

Ahora bien, además de incardinarse en la serie de normas que históricamente han tratado de conseguir esa finalidad, la Ley 13/2015 supone una verdadera Ley de Jurisdicción Voluntaria registral, ya que conlleva la desjudicialización de todos los procedimientos para la coordinación del Registro y la realidad, evitando en la medida de lo posible la intervención de los órganos judiciales. Así lo afirma el punto IV de la Exposición de Motivos de la Ley y, de hecho, en la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria no se encuentran expedientes atribuidos a la competencia de los Registradores de la Propiedad. Se pretende así conseguir una mayor agilidad en dichos procedimientos pero sin menoscabar por ello el derecho de los ciudadanos a una tutela judicial efectiva, pues se deja a salvo la posibilidad de acudir al recurso contra la calificación del registrador o a los Tribunales de Justicia para ejercitar las acciones correspondientes en caso de falta de avenencia entre las partes¹⁵.

El impacto que supone en el modo de operar diario de los Registros se manifiesta los diversos ámbitos de la práctica registral cotidiana: desde el modo de numerar las fincas, pasando por las circunstancias de la inscripción, el tratamiento de las representaciones gráficas de finca o los procedimientos y requisitos para operaciones tan frecuentes como la inmatriculación, los excesos de cabida, obras nuevas o modificaciones de entidades hipotecarias.

III. NOVEDADES EN LA DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES

1. UTILIZACIÓN DE LA MISMA CARTOGRAFÍA EN REGISTRO Y CATASTRO

El nuevo artículo 10 de la Ley Hipotecaria dispone que «La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad».

Se abandona de este modo el sistema de bases gráficas implantado conforme a la redacción anterior del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000. Así, el anterior artículo 9 preveía que podría completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente. De este modo para la elaboración de bases gráficas registrales se utilizaba la base gráfica catastral, pero también el Mapa Topográfico Nacional, imágenes cartográficas y otras bases de datos geográficas. Aun siendo la base gráfica catastral el soporte de partida, esta no constituía el contenido de las bases gráficas de las fincas registrales¹⁶.

Con la reforma de la Ley 13/2015, existe una decidida intención de aprovechar la definición gráfica de los inmuebles ya existente en la institución Catastral evitando la elaboración de cartografías duplicadas o recurrir a una nueva elaboración mediante técnicos, salvo concretos supuestos a los que seguidamente aludiremos. La cartografía catastral ha pasado a ser, no solo la base para la identificación de las fincas registrales sino también para su descripción. Sin un sistema cartográfico de referencia único, muchas disfunciones (superposiciones de fincas) no se podrían detectar al tener sistemas geodésicos o de representación cartográfica distintos y podría provocar asientos contradictorios en el Registro¹⁷.

Ahora bien, todo ello se entiende sin perjuicio de utilizar con carácter auxiliar otras cartografías disponibles, como son las bases gráficas existentes con anterioridad a la Ley. Esta utilización auxiliar es a los solos efectos de verificar la inexistencia de dudas de identidad por invasión de fincas colindantes inscritas o del dominio público. Sobre este punto volveremos más adelante.

2. LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA COMO CIRCUNSTANCIA DE LA INSCRIPCIÓN

Como ya señaló REQUEJO LIBERAL (2007, 69), se entiende por base gráfica registral la representación gráfica y georreferenciada de los perímetros que cierran la superficie de una finca cuando guardan identidad con la descripción que de una misma finca resulte del Registro, completando la identificación de la finca.

Sin duda la novedad de mayor relevancia que presenta la Ley es el nuevo sistema legal diseñado para el tratamiento, constancia registral y efectos jurídicos de la representación gráfica de las fincas registrales. En primer lugar, la propia terminología supera a la de la anterior reforma de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de manera que se destierra la expresión «base gráfica» que es sustituida por la de «representación gráfica». En segundo lugar, el tratamiento de las mismas ha pasado de ser un mero archivo y tratamiento informático para ser una circunstancia en la propia inscripción en el folio real.

La Ley utiliza indistintamente los términos de «incorporación» y de «inscripción» en relación con la representación gráfica de la finca, lo puede generar la duda sobre la naturaleza de la vinculación entre el asiento registral y la base gráfica. A pesar de la falta de precisión en el uso de la terminología registral, lo cierto es que la representación gráfica se configura legalmente como una circunstancia o dato de la inscripción, es decir, como parte de su contenido, por ello, debe concluirse que la representación gráfica es objeto de inscripción en el sentido técnico-registral de este término¹⁸.

Una de las claves principales de la Ley es que se incrementa el número de supuestos en los que la identificación geográfica es requisito para la inscripción registral: ahora lo serán todos los supuestos de apertura de folio registral¹⁹. Así, se establecen los siguientes supuestos de operaciones en las que ha de aportarse preceptivamente la representación gráfica georreferenciada (en adelante, RGG) de la finca:

1. Inmatriculación.
2. Reordenación de los terrenos
 - a) Parcelación,
 - b) Reparcelación,
 - c) Concentración parcelaria,
 - d) Segregación, división, agrupación o agregación,
 - e) Expropiación forzosa o
 - f) Deslinde

En los demás casos, con ocasión del acceso de un negocio jurídico al Registro o incluso de forma específica, puede aportarse con carácter potestativo.

La regla general de aportación de representación gráfica es «que se tomará» la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Tales certificaciones incluyen en la actualidad tanto la lista de coordenadas como un fichero en formato GML del que resulta la representación gráfica y permite su tratamiento informático.

La aportación de una RGG catastral no supone ninguna carga administrativa, pues la incorporación de las certificaciones catastrales a las escrituras públicas ya resultaba del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RD Legislativo 1/2004 de 5 de marzo.

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

3. POSIBILIDAD DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA

A) *Supuestos*

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

- Porque los interesados pongan de manifiesto discrepancias de la realidad física con la representación catastral.
- Porque haya sobrevenido tal discrepancia a consecuencia de una operación de modificación hipotecaria.

Queda excluida la inmatriculación que es un supuesto en el que obligatoriamente ha de aportarse una RGG catastral que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto, sin que se admita representación alternativa (arts. 10.3 y 205 LH). Así lo ha reiterado la DGRN²⁰ aunque quizás este criterio debería flexibilizarse en los casos excepcionales en los que tal RGG catastral no existiera, como puede suceder en los peculiares casos de «casas-cueva» típicos de algunos municipios²¹.

B) *Requisitos técnicos*

La Resolución Conjunta de la DG Catastro y DGRN de 26 de octubre de 2015 pormenoriza en su punto 7.^º unos minuciosos requisitos que debe reunir

tal RGA, en concreto deberá contenerse en un fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de la Resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita.

El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente. Además deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral (cfr. art. 9 de la Ley Hipotecaria).

También debe contener la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices y declaración del técnico, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la Resolución conjunta, siguiendo la metodología especificada, no estar inciso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento todos los requisitos técnicos que se detallan en el número 2 del apartado séptimo de la Resolución conjunta.

El cumplimiento de todos estos meticulosos requisitos puede suplirse aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta Resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada.

Actualmente se encuentra disponible dicho servicio de validación, que proporciona un informe, que puede acompañarse o incorporarse al título inscribible, cuyo Código Seguro de Validación permite al Registrador obtener el fichero informático GML con la representación gráfica que, una vez calificada positivamente y tramitado el procedimiento que corresponda, será incorporable al folio registral.

El incumplimiento de estos requisitos técnicos es defecto que impedirá la inscripción (RDGRN de 16 de enero de 2017). Ahora bien la finalidad de exigir el estándar GML se encuentra en facilitar intercambio de información con Catastro. El GML es un fichero de texto, similar a un XML, de fácil manejo por su escaso «peso», aunque la exigencia de un fichero GML no debería ser una nueva carga administrativa que se imponga al particular. Es solo un formato informático que facilita la coordinación e interoperabilidad entre instituciones.

Por ello sería defendible que desde los Registros, que disponen de medios técnicos suficientes para ello, se facilite a los particulares la elaboración del fichero si fuera necesario a partir de una lista de coordenadas previamente aportada incluso en formato papel.

4. LA IMPORTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA

Podemos destacar tres aspectos de la relevancia de la representación gráfica como medio para describir las fincas según se concibe en la Ley 13/2015:

A) *Avance tecnológico*

La Ley supone un gran salto cualitativo en la descripción de los inmuebles. A la tradicional descripción literaria (en muchas ocasiones insegura e incierta) se suma una descripción con coordenadas georreferenciadas, proporcionando de modo inequívoco la localización y la definición del recinto poligonal sobre el que recae el derecho de propiedad, utilizando medios electrónicos y aplicaciones informáticas.

Georreferenciar una finca es una técnica que permite ubicar en el espacio de manera única dicha finca; es decir, le confiere una localización geográfica única, definida por unas coordenadas en un sistema de coordenadas determinado. Hay que resaltar que esto es muy importante, ya que, dichas coordenadas permiten en cualquier momento volver a marcar en el terreno los límites de la finca²².

B) *Avance en seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles*

La utilización de estas tecnologías permite evitar invasiones de colindantes, del dominio público o dobles inmatriculaciones, logrando una mayor certeza en la descripción de inmuebles.

Como ya hemos indicado anteriormente, a diferencia de la normativa anterior, en la que a lo más que se llega jurídicamente es a prever el archivo de la base gráfica, ahora la Ley habla de inscripción, de manera que la RGG forma parte de la inscripción como un elemento descriptivo más.

Aunque el artículo 9.b hable de que se «complementa» la descripción literaria, posteriormente se contradice, ya que la RGG conlleva la rectificación de la descripción literaria. En realidad, la verdadera descripción de la finca es la que consta en la RGG. Así el párrafo séptimo del artículo 9 b) reza lo siguiente: «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». Únicamente se refiere el precepto

a la cabida, sin hacer referencia a otras circunstancias reglamentarias que han de constar en la descripción literaria de la finca, tales como la situación o los linderos.

En cuanto a la situación se explica ya que la georreferenciación de la finca determinará la localización exacta de la misma definida por las coordenadas de sus vértices, sin que de la representación gráfica resulte por sí la denominación del lugar la situación que permita su rectificación literaria lo que sí ocurre con la cabida que es la que resulta contenida en el recinto representado.

Respecto de los linderos, una vez definida gráficamente la finca parece superfluo pormenorizarlos literariamente, habida cuenta de su carácter cambiante cuando se definen refiriéndose a titulares y no a la numeración de fincas o parcelas.

En este sentido la DGRN ya ha venido considerando la menor importancia de la expresión literaria de los linderos en diversas Resoluciones. Así, la Resolución de 19 de febrero de 2015 estima que si se acredita la identidad entre la finca inscrita y la que se describe en la certificación catastral, ningún problema hay en reflejar registralmente los nuevos linderos de esta, lo cual no supondría un supuesto de rectificación del Registro, sino más bien de actualización de este. A efectos de inmatriculación, analizando la norma del artículo 53 de la Ley 13/1996, consideran las Resoluciones de 15 de diciembre de 2014 y 15 de junio de 2015 que la total coincidencia a que se refiere hay que entenderla referida, de manera ineludible pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Ahora bien, una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitable, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, dónde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geométricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en pureza conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma.

C) *Reforzamiento de la eficacia frente a terceros de los pronunciamientos registrales*

Según el apartado 5 del nuevo artículo 10 de la Ley Hipotecaria «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la

finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la gran novedad de la Ley es que los datos físicos de la finca, según resultan de la representación gráfica, pasan a gozar de las presunciones de existencia y pertenencia a su titular.

Sin embargo, tales efectos únicamente se producen cuando existe coordinación gráfica con Catastro, es decir por haberse utilizado una representación gráfica catastral o cuando siendo alternativa ha sido previamente validada por la Administración y han transcurrido 6 meses sin que Catastro se oponga a esta coordinación. En los demás casos de utilización de una RGA, no se producen estos efectos²³.

Como ya señalaron LACRUZ y SANCHO (1984, 195-196), los límites de la finca, aun cuando son en sí un dato de hecho, entrañan también una cualificación jurídica, al señalar la extensión del derecho de propiedad y la medida superficial que contribuye a la identificación del inmueble. Tradicionalmente la jurisprudencia vino considerando estos datos como indicaciones fácticas a las que no se extendía la tutela del Registro, pero a partir de la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944, algunas Sentencias²⁴ concedieron credibilidad a las manifestaciones del Registro sobre datos y circunstancias de hecho de la finca en virtud de la presunción del artículo 38 LH. Si bien no existe una doctrina jurisprudencial uniforme sobre el alcance de la garantía del Registro en el ámbito de los datos de hecho, en muchos casos el obstáculo que impide atribuir valor a la descripción registral de la finca es el hecho de que la descripción es imprecisa²⁵.

No debe olvidarse que esta previsión de eficacia en caso de coordinación ya se contenía en la norma novena letra c) del Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo: «Como consecuencia de lo dispuesto en el artículo treinta y ocho de la Ley Hipotecaria, cuando en los asientos del Registro conste la coordinación de una finca con el Catastro Topográfico Parcelario se presumirá, salvo prueba en contrario, que los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral coinciden con la realidad física».

Asimismo, la DGRN ya afirmó en varias ocasiones (Resoluciones de 1 de septiembre de 1992 o 7 de junio de 2012) que los datos físicos de las fincas que figuran en los asientos registrales no carecen de valor, citando las Sentencias de 14 de diciembre de 1986; 6 de febrero, 24 de julio y 23 de octubre de 1987. Precisamente el principio de legalidad en su vertiente de calificación registral está en relación con el principio de legitimación registral, pues si se presume la exactitud del Registro en cuanto a la forma determinada por el asiento respectivo (art. 38.1.º de la Ley Hipotecaria) y queda bajo la salvaguarda de los Tribunales mientras no se rectifique por los medios previstos en la Ley (art. 1.3.º de la Ley Hipotecaria), de ello deriva la necesidad de extremar la calificación registral y de consignar adecuadamente en los asientos las descripciones de las fincas.

Como señala DÍAZ FRAILE (2015, 900), la nueva redacción del artículo 10.5 eleva a categoría normativa lo que hasta ahora era cuestión sujeta a la interpretación de la jurisprudencia en función de las circunstancias del caso concreto. Ahora, una vez inscrita la representación gráfica catastral, la presunción de exactitud ya no requerirá valoración de las particularidades del caso concreto, sino que se aplica de forma inmediata a los datos de la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

5. CALIFICACIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS

Como ha señalado PUYAL SANZ (2016, 44), la calificación registral tiene un carácter esencial y con la nueva reforma va a extenderse, más allá de su ámbito jurídico tradicional, a la descripción y delimitación de la finca. Dicha labor de calificación consiste en determinar la correspondencia entre la descripción literaria y la representación gráfica, así como en evitar la superposición o invasión de fincas colindantes o del dominio público.

Por ello, los registradores a la hora de efectuar la calificación de las representaciones gráficas que se aporten deberán tomar en consideración los siguientes puntos:

A) *Correspondencia de la finca con la representación gráfica*

Conforme al artículo 9 b) LH se entiende 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.

No debe confundirse la correspondencia gráfica de la finca con la identidad de la finca con una referencia catastral. Esta última sirve para localizar las fincas registrales en la cartografía catastral y en el territorio pero sin establecer que la descripción y delimitación sean idénticas²⁶. En tal sentido se ha pronunciado la DGRN en Resolución de 6 de mayo de 2016²⁷.

En los supuestos de inmatriculación, conforme al artículo 205, debe existir identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica. La DGRN ha interpretado en varias Resoluciones (18 y 21 de abril de 2016, 5 y 12 de mayo de 2016, 23 de junio de 2016, 1 de julio de 2016) que se exige el mismo requisito de coincidencia total y absoluta en relación a la superficie del suelo que existía con la normativa anterior a la

Ley 13/2015, considerando, además de la dicción del artículo 205, lo dispuesto en el artículo 9.b de la Ley Hipotecaria, pues la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada.

B) Bases gráficas disponibles

Señala el artículo 9 b) LH que a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Se da cobertura aquí a la utilización de las representaciones gráficas que venían utilizándose en los Registros conforme a la redacción anterior del precepto conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria (en su redacción anterior a la Ley 13/2015 de 24 de junio), 398.b) de su Reglamento, y a la ya derogada Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000.

C) Aplicación informática auxiliar

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

D) Dudas de identidad

Las Resoluciones de 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016 y 10 de octubre de 2016 aclaran la nueva concepción de las dudas sobre la identidad de la finca con la nueva Ley. Así, considerando también los artículos 199 y

201, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto 4.^º de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el Registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Por tanto, no debe confundirse «dudas de identidad» con falta de correspondencia entre la descripción literaria y la representación gráfica.

E) Protección del dominio público

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

Por tanto, podemos afirmar con FANDOS PONS (2016, 505) que cuando la finca colindante es de titularidad pública la Ley le concede un privilegio derivado del carácter de su titularidad: la protección registral no se deriva ya solo del contenido del Registro, sino que se extiende al contenido gráfico que pueda resultar de la Administración, aunque la finca de titularidad pública no esté inscrita.

En este punto entra en juego el concepto de información territorial asociada a las bases gráficas como aquellas especiales consideraciones jurídicas de partes determinadas del territorio, sancionadas oficialmente y de las cuales resultan condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales, siendo, en definitiva, una adaptación al ámbito hipotecario del concepto de interoperabilidad²⁸.

De este modo el Registro de la Propiedad se puede convertir en el punto de encuentro entre los intereses administrativos y los particulares de los titulares registrales interesados: la información asociada puede atender los intereses de los titulares registrales dando a conocer actuaciones sobre el territorio o puede dirigirse a atender los intereses de la Administración poniendo en su conocimiento los cambios de titularidad²⁹, además de incorporar la tutela del dominio

público no inscrito o el respeto a limitaciones de interés público a través de la calificación registral de las representaciones gráficas.

Además, la Ley ha previsto que se haga constar por nota marginal la calificación urbanística, medioambiental o administrativa. Ya en la anterior redacción del artículo 9, que introdujo la disposición adicional 28 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se contemplaba la incorporación de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa a través de las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas. Por otra parte, también antes de la Ley 13/2015 se hacían constar por nota marginal estas circunstancias, en los supuestos de los artículos 73 y siguientes del RD 1093/1997 de 4 de julio³⁰ o de los artículos 33 y 34 de Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados³¹.

6. PROCEDIMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE LA RGG: GARANTÍAS

A) *Intervención de los colindantes*

La Ley no se caracteriza por su claridad a la hora de exponer los procedimientos a través de los cuales se puede incorporar una RGG al Registro. Ahora bien, tanto en el artículo 9 como en el artículo 199 se incluye la importante garantía que es la notificación y formulación de alegaciones por los colindantes.

El artículo 199 LH regula el procedimiento para «La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro», según se define en el artículo anterior. Este procedimiento básicamente consiste en:

- RGG catastral: notificación previa a colindantes registrales
- RGG alternativa: notificación previa a colindantes catastrales y registrales.

En ambos casos se habla de «colindantes afectados» y se da un plazo de 20 días para alegaciones. La concesión de un plazo de 20 días implica de suyo una suspensión en el plazo ordinario de 15 días para calificación y despacho de la documentación presentada y su extensión en este caso hasta los 35 días hábiles³².

La DGRN ha realizado una interpretación conjunta de los artículos 9.b, 199, 200 y 201, señalando al respecto lo siguiente:

- Carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.
- Del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, con notificación posterior a los colindantes.

- Por tanto deberá tramitarse el procedimiento con notificación previa si:
 1. Se incluye alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10%
 2. O si hay alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. art. 9, letra b, párrafo cuarto).

La DGRN en diversas Resoluciones (5 de mayo de 2012, 19 de julio de 2016, 14 de noviembre de 2016) ha recordado que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. La notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

En cuanto a qué se entiende por colindantes registrales, serán los que figuren en la descripción literaria, o los que de los índices u otros asientos (por ejemplo segregación previa) resulten como tales, y, por supuesto, los que resulten de las bases gráficas existentes.

Como señala DÍAZ FRAILE (2015, 889), la localización de las fincas registrales colindantes, en caso de que no la realice directamente el promotor, y en el supuesto de que no se trate de fincas urbanas fácilmente localizables por nombre y número de vía pública, podría resultar de gran dificultad sin la utilización de la aplicación informática de bases gráficas, que integrará la «trama» completa de las representaciones gráficas de las fincas registrales ya dadas de alta en el sistema, aunque no se trate de representaciones gráficas inscritas. En este aspecto recobra sentido la utilización de dicha aplicación como elemento «auxiliar» de calificación. Con todo, el sistema puede tener fallos por cuanto no todas las fincas registrales existentes en España (en torno a 15 millones) está localizadas y e incorporadas a dicha aplicación informática.

Respecto a la forma de efectuar dicha notificación, ante el silencio del artículo 199, la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 considera que «Las notificaciones personales que el Registrador haya de efectuar se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria». Dicho

precepto se remite a la Ley de Procedimiento Administrativo Común, por lo que actualmente habrá que estar a los artículos 40 y 41 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre.

B) Publicidad del procedimiento

Otras garantías que se establecen en la Ley están destinadas a facilitar la realización de las notificaciones y al conocimiento público del procedimiento. Destacamos:

1. El nuevo sistema de notificaciones edictales centralizado a través de remisión telemática al *BOE*. Este sistema permite un acortamiento de los plazos de remisión y publicación, y facilita el conocimiento por los interesados a través del Tablón Edictal Único. El artículo 199 LH prevé la notificación por este medio si el interesado fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva.

2. Un nuevo sistema de publicidad y alertas gráficas registrales. El acceso a la información sobre recintos gráficos registrales es libre, público y gratuito. Se prevé en la regla séptima del artículo 203.1. Con ello se facilita accesibilidad por ciudadanos y administraciones a la información jurídica sobre el territorio. El sistema, en su fase inicial, se encuentra ya operativo y puede accederse en la web <https://geoportal.registradores.org>.

Como señala la Resolución-Circular de 3 de noviembre, las características básicas son:

- a) Posibilidad del acceso público a los recintos geográficos cuya inscripción se solicite o se haya practicado a partir del 1 de noviembre de 2015, con acceso a los datos identificativos del asiento de entrada del documento y, cuando conste, al código de finca registral.
- b) Posibilidad de efectuar solicitudes de publicidad formal al registro competente en relación al asiento o finca respectivo.
- c) Permitir suscribirse a un servicio de alertas gráficas sobre una o varias fincas registrales de la propiedad del solicitante de forma que se notifique al solicitante cualquier inscripción gráfica que se practique en dicho territorio durante un periodo de 30 días. Dicho servicio tendrá la consideración de certificación con información continuada.

7. EL CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella (art. 9 LH). Según el nuevo artículo 3.1 de la Ley del Cata-

tro, cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

Esta nueva numeración unívoca facilita el tratamiento informático, el intercambio de información y la coordinación. El sistema tradicional es distorsionador al contener numerosas variables (sección, ayuntamiento, duplicados, bis, etc.) que dificultan dicho tratamiento informático.

Como señala con acierto OLIVA IZQUIERDO (2016, 30), debe advertirse que el propio artículo 9 prevé que la incorporación se haga al folio real pero no a la inscripción misma. Conforme al punto quinto de la Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, el Código Registral Único de finca contemplado en el artículo 9 y otros de la Ley Hipotecaria, será aplicable tanto a las fincas registrales preexistentes al 1 de noviembre de 2015 como a las que abran folio real a partir de dicha fecha, incluidas las participaciones indivisas que determinen la apertura de folio registral. Lo más correcto es la asignación a las nuevas fincas en el encabezamiento, en tanto que a las fincas preexistentes se haga constar por nota marginal, según prevé dicha Resolución-Circular.

A partir de la fecha de la Resolución por la que se aprueba la homologación de la aplicación a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 2 agosto de 2016), a las nuevas fincas registrales y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio, solo se les asignará el código único de finca registral especificado en esta Resolución-Circular, y, para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único.

La Resolución-Circular destaca el carácter exclusivo de este Código, de manera que una finca registral, en tanto mantenga su individualidad jurídica través de su propio folio real, no podrá tener más que un código registral único, que en todo caso permanecerá invariable, y ello con independencia de las alteraciones que se produzcan en la demarcación geográfica de los distritos hipotecarios. A una nueva finca no se le podrá asignar el mismo código registral único de finca que hubiera tenido ninguna otra con anterioridad.

Como ha señalado la RDGRN de 2 de septiembre de 2016, puede continuar utilizándose la numeración tradicional únicamente a efectos meramente internos o para facilitar el trabajo de la oficina. Y tratándose de fincas ya existentes a las que se les asigne el código registral único, al objeto de asegurar una debida identificación de la finca registral, deberá hacerse referencia tanto en la nota de despacho del documento, como en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los Notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (cfr. art. 354 a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como el número de finca registral tradicional.

8. INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN ENTRE REGISTRO Y CATASTRO

La Ley prevé procedimientos telemáticos para el intercambio de información gráfica y de titularidades entre el Catastro y el Notariado y Registros. Esto favorece la interconexión e interoperabilidad de ambas bases de datos, además de suponer una simplificación de los procedimientos de actualización de datos catastrales y disminución de cargas administrativas a los contribuyentes.

Se regula detalladamente en la Resolución Conjunta de la DGRN y DG Catastro de 26 de octubre de 2015 y en la Resolución DG Catastro de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los Notarios.

Para facilitar este intercambio, esta interoperabilidad, es por lo que en la citada Resolución conjunta se prevé la utilización del estándar GML.

Las nuevas Resoluciones de intercambio de información hacen efectivo el principio de interoperabilidad proclamado en la Ley, estableciendo que el intercambio de datos se debe realizar de modo telemático, utilizando sistemas de firma electrónica. En el caso de los Notarios, gracias a estos sistemas, se acortan significativamente los plazos legalmente para la remisión de la información, que ahora oscilan entre las 24 horas (para que el Catastro emita el informe de validación de la información gráfica) y los cinco días (para remitir la información desde el otorgamiento de las escrituras).

Se regula así un sistema ágil, barato y seguro de intercambio de la información relevante para la colaboración entre los fedatarios públicos y el Catastro, lo que permite dialogar a los sistemas de información de los distintos agentes, para que interoperen adaptándose a las necesidades propias de su función. Además se ha adaptado la normativa catastral sobre firma electrónica para lograr que la respuesta del Catastro se realice sin intervención de un funcionario, mediante actuación administrativa automatizada. El Catastro emite los informes de validación catastral de la información gráfica y alfanumérica objeto de intercambio de modo inmediato, y comunicará las actuaciones y acuerdos posteriores resultado de las actuaciones catastrales realizadas tan pronto como se realicen (asignación de referencias, cambios de titularidad, alteraciones gráficas, etc.)³³.

IV. ALGUNAS CUESTIONES PRÁCTICAS QUE SE PLANTEAN CON LA LEY Y SOLUCIONES ADOPTADAS POR LA DGRN

1. INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS EN UN REGISTRO EN SOPORTE PAPEL

Como ha señalado la DGRN en Resolución de 1 de octubre de 2015, aunque el artículo 238 de la Ley Hipotecaria en su párrafo segundo prevé la llevanza de los libros de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido; no obstante la utilización de estos medios informáticos como auxiliares para la llevanza del Registro, el párrafo primero del mismo precepto dispone que el Registro de la Propiedad se lleva en libros foliados y visados judicialmente, libros que son uniformes para todos los Registros y formados bajo la dirección del Ministerio de Justicia (art. 239) y, por tanto, manteniendo el tradicional soporte papel. Solo los libros formados y llevados de este modo hacen fe del contenido del Registro (art. 240).

Si la representación gráfica de la finca forma parte de la inscripción, y si esta debe estar extendida en los libros de soporte papel formados y visados conforme a las exigencias y formalidades del artículo 238 de la Ley Hipotecaria, no cabe plantear que la representación gráfica de las fincas no conste en los asientos de dichos libros (como documento original), y ello con independencia de que paralelamente dichas representaciones gráficas deban constar también en soporte electrónico en la base de datos correspondiente o en otra asociada, como copia de seguridad, incluso como copia auténtica o certificación firmada electrónicamente por el Registrador³⁴.

La cuestión se resuelve en el punto tercero de la Resolución-Circular DGRN de 3 de noviembre, mediante la utilización de la aplicación informática para el tratamiento de las representaciones gráficas:

- Se obtiene la representación, a partir de la certificación catastral descriptiva y gráfica presentada o de la representación alternativa, con su previa validación técnica catastral, o, a falta de tal validación técnica, del archivo electrónico con formato GML y contenido previsto en la Resolución conjunta.
- Se le adicionan como metadatos la identificación del asiento de presentación y el código de finca registral, generando un archivo electrónico, también en formato GML, que firmar el Registrador con su certificado reconocido de firma electrónica.
- En el acta de inscripción en el folio real el Registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo electrónico con indicación del Código Seguro de Verificación (CSV) del mismo, generado en el anterior procedimiento de firma, con el fin de relacionar la descripción de la finca contenida en el folio real con la representación gráfica incorporada al archivo GML firmado por el Registrador.
- Dicho archivo se remite, junto a su código seguro de verificación al correspondiente portal de servicios registrales geográficos del Colegio de Registradores, el geoportal.

A juicio de DÍAZ FRAILE (2015, 867), esta solución supone que parte del contenido de los asientos registrales, su representación gráfica, se «externaliza»

del folio real, quedado alojado en servidores locales y centrales, y vinculado con dicho folio real a través de un sistema de código seguro de verificación, código que constituye un sistema de autenticación de archivos electrónicos. El sistema descrito supone en suma la apertura y habilitación de un legajo, archivo o libro auxiliar, no físico sino electrónico, conforme a las previsiones del artículo 362 *«in fine»* del Reglamento Hipotecario, conforme al cual entre los libros y cuadernos que se podrán llevar en los Registros de la Propiedad, se encuentran «Los libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen convenientes para sus servicios».

2. LA NUEVA DOCTRINA SOBRE EXCESOS DE CABIDA

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

- Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».
- El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo

que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviéntase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b.

- Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices —pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa—. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público —Registrador o Notario, según el caso— competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

Podría plantearse si el procedimiento del artículo 199 puede aplicarse a modificaciones de superficie que excedan del 10% ya que dice el precepto que «La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9». Y el artículo 9.b dice que «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».

Como ya hemos visto, la DGRN en la Resolución de 22 de abril de 2016 aclara la concepción de las dudas sobre la identidad de la finca con la nueva Ley. Así, afirma que no puede rechazarse a efectos de tales procedimientos la utilización de una representación gráfica catastral por el motivo de exceder un diez por ciento de la cabida inscrita. La remisión del artículo 199 al artículo 9 en cuanto a la calificación de la RGG debe entenderse referida a la utilización de la aplicación informática auxiliar para verificar que no existe invasión de fincas colindantes o de dominio público, sin que esta calificación pueda equipararse al porcentaje de correspondencia de la finca con la descripción literaria.

3. MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTECARIAS

A) *El problema de la Representación Gráfica Alternativa*

Como hemos visto, con la nueva Ley, de conformidad con el artículo 9 b, es obligatorio aportar la RGG en los supuestos de las denominadas modificaciones de entidades hipotecarias: agrupación, segregación, división y agregación.

A diferencia de los casos de inmatriculación, en los que la representación gráfica será la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica (cfr. arts. 203 y 205 LH), en estas modificaciones hipotecarias sucede con frecuencia en la práctica que no estarán dadas de alta en Catastro las fincas resultantes de tales operaciones, por lo que se precisará aportar una representación gráfica alternativa (RGA).

Esto ha supuesto una grave dificultad práctica en los primeros meses de aplicación de la Ley, ya que, por aplicación de la Resolución conjunta, era exigible la aportación de un fichero informático en formato GML, lo que suponía una nueva exigencia adicional.

Estos casos pueden solucionarse sin necesidad de entorpecer el tráfico jurídico por falta de representación gráfica, con arreglo a las siguientes pautas:

- Una vez finalizada la implantación de los medios tecnológicos previstos en las Resoluciones sobre comunicación, la documentación puede llegar a los Registros con la nueva representación catastral operada, ya que los plazos para la comunicación por los Notarios y respuesta del Catastro son muy breves según hemos visto anteriormente (el Notario comunica en 5 días y en 24 horas Catastro comunica la nueva referencia catastral de las fincas).
- Se encuentra ya operativo en la Sede Electrónica de Catastro el servicio de validación de representaciones gráficas, mediante el cual se garantiza el cumplimiento de los requisitos técnicos de la RGA aportada, conforme al punto 7 de la Resolución Conjunta. Este servicio facilita informes

de validación con CSV que permiten recuperar la RGA validada en formato GML.

- Desde los Registros se disponen de medios suficientes para la generación de ficheros GML a partir de una lista de coordenadas, por lo que se puede facilitar a los particulares el cumplimiento de esta exigencia.
- La RDGRN de 12 de febrero de 2016 facilitó transitoriamente la aportación de una RGA que no figure en formato GML. Antes de la homologación de la aplicación informática e implantación el sistema de comunicación de información en previsto en la citada Resolución Conjunta, se admitió la aportación de la representación geográfica y lista de coordenadas correspondientes a una determinada finca en cualquier formato que permitiera al Registrador generar un archivo electrónico en formato PDF que las contenga junto con el Código de Finca Registral, firmado con su certificado reconocido de firma electrónica, haciendo constar en el acta de inscripción que se inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo, expresando su código seguro de verificación. Y ello sin perjuicio, de que una vez efectuada dicha homologación y operativo el sistema de comunicación de información, a través del mismo se dé cumplimiento por el Registrador a las obligaciones que le incumben conforme a la expresada Resolución conjunta en cuanto a todas las representaciones gráficas que se hayan inscrito desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015.
- En todo caso, si la RGA no está validada por Catastro, sin perjuicio de la calificación por el Registrador y la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199.2, hay que recordar que la inscripción de la misma no goza de los efectos jurídicos previstos en el artículo 10.5 LH (legitimación registral del art. 38 LH), a los que antes nos referimos.

B) Ámbito temporal y procedimiento

La citada Resolución de 12 de febrero de 2016 plantea las siguientes cuestiones:

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

En este punto cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la segregación o división (*vid. Resolución de 23 de julio de 2012*

y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Además, los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su Resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

— Procedimiento de inscripción de la preceptiva representación georreferenciada: A esta cuestión ya nos hemos referido *supra*. No se exige procedimiento previo alguno con intervención de colindantes y terceros, sin perjuicio de que el registrador notificará el hecho de haberse practicado la rectificación que se hubiera hecho a los titulares de derechos inscritos (Resolución de 17 de noviembre de 2015) cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10%, o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. art. 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

C) Cuestiones Prácticas

La doctrina de la DGRN trata de solventar ciertos problemas que con frecuencia se plantean en la práctica registral:

— La Resolución de 1 de julio de 2016 señala que en caso de modificaciones hipotecarias sucesivas que acceden simultáneamente al Registro, basta aportar la georreferenciación de la última de ellas que refleje la situación definitiva de las fincas. Ello será especialmente útil en caso de segregaciones o agrupaciones muy antiguas o en las que ya la finca no exista como tal, por haberse sucedido otras operaciones de modificaciones hipotecarias posteriores. Debe considerarse que cuando la finca ya no tiene existencia actual puede ser

imposible obtener sus coordenadas, lo que impediría definitivamente la inscripción de títulos válidamente otorgados en su día.

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

Considera la DGRN que en tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. art. 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la inscripción de la representación gráfica de una porción restante no pueda practicarse por haberse calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

4. DESPLAZAMIENTOS EN LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL

La Ley 13/2015 parte de la base de la disparidad en la descripción de los inmuebles en Registro y Catastro y en la presunción de exactitud del Catastro (art. 3: «A los solos efectos catastrales, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen exactos»), por lo que la coordinación ha de hacerse ajustando la finca a la parcela. Por excepción, habrá de hacerse ajuste de la parcela a la finca cuando los interesados reconozcan el error catastral, pudiendo aportarse la representación gráfica alternativa a la catastral en los supuestos permitidos³⁵.

Cuando la representación alternativa pone de manifiesto que la discrepancia es debida a un desplazamiento generalizado de la cartografía catastral, como ha señalado la DGRN (Resoluciones de 24 de octubre y 7 de noviembre de 2016), hay que tener en cuenta que 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 DGRN 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».

Hay que destacar que, aunque el Registrador disponga de diversas cartografías a su disposición para el ejercicio de su función calificadora, ello no puede convertirle en «revisor» de la cartografía catastral. Así recuerda la Dirección General que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales es la cartografía catastral y que no corresponde al registrador, en el ejercicio de su función calificadora, revisar de oficio dicha cartografía catastral. A lo que cabe añadir la presunción de exactitud catastral señalada al comienzo de este apartado.

En consecuencia, señala el Centro Directivo, «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».

5. GEORREFERENCIACIÓN DE OBRAS NUEVAS

A) *Exigencia legal*

El nuevo artículo 202 de la LH perfecciona el cumplimiento del principio de especialidad o determinación³⁶ al disponer que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

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

La Resolución de 19 de abril de 2016 introduce un criterio flexibilizador: «dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extraregistral 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 coordena-

das de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral». Esta referencia a la obra finalizada no parece totalmente acertada por dos razones.

En primer lugar, porque si la obra nueva accede en construcción al Registro sin coordenadas, esta quedará ya inscrita y bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3 de la Ley Hipotecaria), de manera que, si cuando pretende hacerse constar la finalización de la obra aportando las correspondientes coordenadas, se revela una invasión de dominio público o de fincas colindantes, o alguna infracción de limitaciones o servidumbres de uso público, podrá denegarse la constancia de tal finalización, pero lo cierto es que la obra nueva con la irregularidad detectada ya constará en los libros del Registro, pudiendo dar lugar a una situación litigiosa, claudicante o ilegal, que es precisamente lo que se pretende evitar con el principio de calificación registral. Por tanto, este criterio hace que dicho principio opere en cuanto a las construcciones «demasiado tarde».

En segundo lugar, porque constando en el registro inscrita una obra nueva en construcción con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, parece demasiado oneroso para el particular que pretende hacer constar la finalización exigirle que aporte las coordenadas de la edificación, lo que generalmente requerirá de una intervención adicional del técnico, constituyendo un trámite adicional. Igualmente sería contrario a la propia doctrina de la DGRN que considera para las ampliaciones de obra que en el caso de que la superficie ocupada por la construcción ya conste en el Registro, está bajo la salvaguardia de los tribunales sin que sea preciso aportar las coordenadas de situación.

B) Finalidad práctica

Como ha señalado la Resolución de 30 de mayo de 2016 esta exigencia legal de georreferenciación de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación permite:

1. Que la calificación registral compruebe si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación.
2. Que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción —o de la ausencia de tal plazo— de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística.
3. Que, cuando el Registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones, por ejemplo, al ayuntamiento, a la comunidad autónoma o al Catastro, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación. De este modo tales administraciones

podrán conocer con precisión la ubicación de las edificaciones sobre las que, supuestamente, pueden o deben iniciar actuaciones de disciplina urbanística³⁷.

C) Aplicación temporal

Conforme a la Resolución de 8 de febrero de 2016 (reiterada en las de 19 de abril de 2016, 9 de mayo de 2016, 5 de julio de 2016), para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Aplica, pues, la DGRN su doctrina tradicional en cuanto a los actos que tienen un carácter estrictamente registral y su sujeción a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar el título en el Registro, que hemos citado antes con ocasión de las modificaciones de entidades hipotecarias.

D) Previa georreferenciación de la total finca

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, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación 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».

Siguiendo la doctrina de las Resoluciones de 28 de septiembre de 2016 o 6 de febrero de 2017, 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 de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Como se ha señalado, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de georreferenciación geográfica.

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 o 5 de julio 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, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

No basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de esta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

Aun sin ella, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados, el Registrador, ya bajo su responsabilidad,

alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir. Se pueden considerar circunstancias adicionales como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones de descriptivas que se hubieran manifestado en el título. En todo caso la exigencia del Registrador deberá estar debidamente fundamentada.

E) Requisitos técnicos

Continúa la repetida Resolución de 8 de febrero aclarando la exigencia legal en cuanto a los requisitos técnicos que debe cumplir la georreferenciación de la porción de suelo ocupada.

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

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

Las Resoluciones de 6 y 7 de febrero de 2017 añaden que, en este último 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. Esta aclaración encuentra su fundamento en que al tiempo de dictarse la Resolución de 8 de febrero de 2016 todavía no se encontraba operativo este sistema de intercambio de información.

Asimismo las últimas Resoluciones citadas recuerdan 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.

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

F) Procedimiento

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

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

G) Supuesto especial de ampliaciones de obra nueva

Para los supuestos de ampliación de obra nueva, las Resoluciones de 23 de mayo de 2016 o 6 de febrero de 2017 consideran que en el caso de que la superficie ocupada por la construcción ya conste en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales y no sea objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser este precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas. Por ello, y a pesar de no poder procederse a la inscripción

de la representación gráfica de la finca ni a la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, por no cumplirse los requisitos previstos en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, no existen obstáculos que impidan la inscripción de la ampliación de la obra nueva.

V. CONCLUSIONES

I. La perfecta individualización y descripción de los inmuebles es una cuestión de capital importancia en un sistema registral como el español que se lleva por fincas, siendo estas el objeto de derecho tutelado por la Institución Registral. La nueva Ley 13/2015 trata de lograr este objetivo mediante la definición de los inmuebles con su representación gráfica georreferenciada y la coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro.

II. La aportación de la representación gráfica georreferenciada de la finca en la mayoría de las ocasiones no supone ninguna nueva carga administrativa, dado que la cartografía que sirve de base para el Registro será la catastral y la regla general es que bastará con aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, cuya incorporación a las escrituras públicas ya resultaba del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RD Legislativo 1/2004 de 5 de marzo. En los supuestos en que se ponga de manifiesto alguna discrepancia entre el Catastro y la realidad física, se admite representación gráfica alternativa a la catastral.

III. La utilización de representaciones gráficas georreferenciadas supone un triple avance: es un avance tecnológico, al utilizar medios electrónicos para la descripción de los inmuebles; es un avance en seguridad jurídica al conseguir un perfeccionamiento y mayor certeza en la descripción del objeto de derechos; y supone un reforzamiento de los pronunciamientos registrales al extender el principio de legitimación del artículo 38 LH a la descripción georreferenciada de la finca cuando está coordinada con la catastral.

IV. La DGRN ha realizado un importante esfuerzo interpretativo, de manera que se han dictado numerosas Resoluciones en recursos contra la calificación registral en las que se sigue una decidida línea que apuesta por la plena aplicación de la Ley desde el inicio de su entrada en vigor, utilizando los medios técnicos disponibles y flexibilizando en la medida de lo posible su entendimiento, para garantizar la fluidez del tráfico jurídico de inmuebles.

ÍNDICE DE RESOLUCIONES

- STS de 6 de febrero de 1947
- STS de 20 de octubre de 1949
- STS de 13 de junio de 1952

- STS de 21 de marzo de 1953
- STS de 24 de enero de 1964
- STS de 22 de febrero de 1966
- STS de 18 de noviembre de 1966
- STS de 16 de abril de 1968
- STS de 31 de enero de 1970
- STS de 27 de enero de 1973
- STS de 30 de junio de 1973
- STS de 20 de mayo de 1974
- STS de 7 de abril de 1981
- STS de 22 de diciembre de 1986
- STS de 11 de julio de 1989
- STS de 3 de febrero de 1993
- RDGRN de 1 de octubre de 2015
- RDGRN de 21 de octubre de 2015
- RDGRN de 17 de noviembre de 2015
- RDGRN de 8 de febrero de 2016
- RDGRN de 12 de febrero de 2016
- RDGRN de 15 de marzo de 2016
- RDGRN de 6 de abril de 2016
- RDGRN de 12 de abril de 2016
- RDGRN de 18 de abril de 2016
- RDGRN de 19 de abril de 2016
- RDGRN de 21 de abril de 2016
- RDGRN de 22 de abril de 2016
- RDGRN de 4 de mayo de 2016
- RDGRN de 5 de mayo de 2016
- RDGRN de 6 de mayo de 2016
- RDGRN de 9 de mayo de 2016
- RDGRN de 12 de mayo de 2016
- RDGRN de 23 de mayo de 2016
- RDGRN de 30 de mayo de 2016
- RDGRN de 8 de junio de 2016
- RDGRN de 13 de junio de 2016
- RDGRN de 15 de junio de 2016
- RDGRN de 23 de junio de 2016
- RDGRN de 30 de junio de 2016
- RDGRN de 1 de julio de 2016
- RDGRN de 5 de julio de 2016
- RDGRN de 7 de julio de 2016
- RDGRN de 19 de julio de 2016
- RDGRN de 22 de julio de 2016

- RDGRN de 2 de agosto de 2016
- RDGRN de 23 de agosto de 2016
- RDGRN de 2 de septiembre de 2016
- RDGRN de 6 de septiembre de 2016
- RDGRN de 8 de septiembre de 2016
- RDGRN de 12 de septiembre de 2016
- RDGRN de 21 de septiembre de 2016
- RDGRN de 28 de septiembre de 2016
- RDGRN de 3 de octubre de 2016
- RDGRN de 6 de octubre de 2016
- RDGRN de 10 de octubre de 2016
- RDGRN de 24 de octubre de 2016
- RDGRN de 26 de octubre de 2016
- RDGRN de 3 de noviembre de 2016
- RDGRN de 7 de noviembre de 2016
- RDGRN de 14 de noviembre de 2016
- RDGRN de 22 de noviembre de 2016
- RDGRN de 28 de noviembre de 2016
- RDGRN de 13 de diciembre de 2016
- RDGRN de 20 de diciembre de 2016
- RDGRN de 4 de enero de 2017
- RDGRN de 9 de enero de 2017
- RDGRN de 10 de enero de 2017
- RDGRN de 16 de enero de 2017
- RDGRN de 26 de enero de 2017
- RDGRN de 6 de febrero de 2017
- RDGRN de 7 de febrero de 2017

BIBLIOGRAFÍA

- ARNÁIZ EGUREN, R. (1998). El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 645, pp. 365 a 391.
- BERNÉ VALERO, J.L. y FEMENIA RIBERA, C. (2003). Gestión de la Propiedad: Coordinación Registro de la Propiedad y Catastro. *Revista Estudios Geográficos*, LXIV, 253, pp. 579-604.
- DELGADO RAMOS, J. (2016) La Ley 13/2015: Objetivos que proclama y reformas que introduce. Estudio especial de la coordinación y descoordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. El desarrollo y la aplicación práctica de la Ley. *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, núm. 25 (3.^a época) pp. 38-57.
- DÍAZ DÍAZ, E. (2015). La abogacía ante la geoinformación. Aplicación de la ley 13/2015. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 11/2015, parte Estudio.

- DÍAZ FRAILE, J.M. (2015). Exégesis de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria en materia de inscripción de representaciones gráficas. *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, núm. 23 (3.^a época), 860-906.
- DÍEZ-PICAZO, L. (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, tomo III*. Pamplona: Aranzadi.
- FANDOS PONS, P. (2010) El alcance de la implantación del sistema de bases gráficas registrales. *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, núm. 167 (2.^a época), 825 a 835.
- (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- FEMENIA-RIBERA, C., MORA-NAVARRO, G. y BLANCO SÁNCHEZ, A. (2015). La información geográfica en la aplicación de la Ley 13/2015: representación gráfica georreferenciada. *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, núm. 24 (3.^a época), 1079 a 1091.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. (2003). Teoría general de los bienes y de las cosas. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 676, 919 a 1031.
- GÓMEZ GALLIGO, F. J. (2015). Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro. *Revista CT: Catastro*, núm. 84 (agosto de 2015), 986. 13-26.
- JUEZ PÉREZ, A. (2015). Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de las leyes hipotecaria y del Catastro inmobiliario. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n.^o 14, 109-129.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA F.A. (1984). *Elementos de Derecho Civil III bis. Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Bosch.
- LANZAS MARTÍN, E. (2015). La declaración de obra nueva tras la Ley 13/2015. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 751, 3019 a 3043.
- LÓPEZ FRÍAS, M. J. (2016). Las casas cueva: un análisis de las cuestiones jurídicas que plantean. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 756, 1993 a 2026.
- MORALES MORENO, A. M. (2000). *Publicidad Registral y datos de hecho*. Madrid: Colegio de Registradores.
- OLIVA IZQUIERDO, A. M. (2016). *La nueva coordinación Registro-Catastro*. Madrid: Colegio de Registradores.
- PUYAL SANZ, P. (2016a). *El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- (2016b). Los nuevos servicios de información catastral a los notarios para la ejecución de la Ley 13/2015. *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, núm. 68, 46-51.
- REQUEJO LIBERAL, J. (2007). *Descripción geográfica de fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*. Valladolid: Lex Nova.
- VÁZQUEZ ASEÑJO, O. G. (2009). *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*. Valencia: Tirant lo Blanch.

NOTAS

¹ DÍEZ-PICAZO, L. (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, tomo III*. Pamplona: Aranzadi, p. 245.

- ² REQUEJO LIBERAL, J. (2007). *Descripción geográfica de fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*. Valladolid: Lex Nova, p. 31.
- ³ LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA F.A. (1984). *Elementos de Derecho Civil III bis. Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Bosch, p. 11.
- ⁴ ARNAÍZ EGUREN, R. (1998). El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 645, p. 366.
- ⁵ ARNAÍZ EGUREN, R. (1998, 367).
- ⁶ DÍEZ-PICAZO, L. (2008, 383).
- ⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M. (2003). Teoría general de los bienes y de las cosas. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 676, p. 985.
- ⁸ DÍEZ-PICAZO, L. (2008, 247).
- ⁹ FANDOS PONS, P. (2010) El alcance de la implantación del sistema de bases gráficas registrales. *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, núm. 167 (2.^a época), p. 826.
- ¹⁰ OLIVA IZQUIERDO, A.M. (2016). *La nueva coordinación Registro-Catastro*. Madrid: Colegio de Registradores, p. 19.
- ¹¹ BERNÉ VALERO, J.L. y FEMENIA RIBERA, C. (2003). Gestión de la Propiedad: Coordinación Registro de la Propiedad y Catastro. *Revista Estudios Geográficos*, LXIV, 253, p. 582.
- ¹² OLIVA IZQUIERDO, A.M. (2016, 21).
- ¹³ DÍAZ FRAILE, J.M. (2015, 881) afirma en cuanto a las notas marginales de archivo de base gráfica previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su anterior redacción que «si partimos de que el objeto de dicha nota marginal es hacer constar en el Registro el archivo del duplicado de la base gráfica aportada, pero que como condición previa de dicho archivo el registrador debe verificar que dicha base se corresponde con la finca registral en la que se extiende la nota («finca correspondiente», dice el precepto) y que, bajo tal condición, la base gráfica «completa» la descripción de la finca, hay base suficiente para entender que dicha nota marginal produce efectos sustantivos coadyuvantes a la extensión de las presunciones derivadas del principio de legitimación a los datos físicos de la finca en el sentido y medida en que en este ámbito ha sido admitido dicho principio por la jurisprudencia».
- ¹⁴ DÍAZ DÍAZ, E. (2015). La abogacía ante la geoinformación. Aplicación de la ley 13/2015. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 11/2015 parte Estudio.
- ¹⁵ OLIVA IZQUIERDO, A.M. (2016, 23).
- ¹⁶ REQUEJO LIBERAL, J. (2007, 73).
- ¹⁷ PUYAL SANZ, P. (2016). *El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 35.
- ¹⁸ DÍAZ FRAILE, J.M. (2015). Exégesis de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria en materia de inscripción de representaciones gráficas. *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, núm. 23 (3.^a época), p. 864.
- ¹⁹ GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. (2015, 15).
- ²⁰ Vid. Resoluciones de 18 y 21 de abril de 2016, 5 y 12 de mayo de 2016, 23 de junio de 2016, 1 de julio de 2016.
- ²¹ Como afirma LÓPEZ FRÍAS, M.J. (2016, 2008), la idea de finca previa cerrada por línea poligonal definida en el plano de la superficie terrestre, ha de ser repensada por el legislador hipotecario; aunque técnicamente parece posible, jurídicamente nos encontramos con la falta de anclaje de la desconexión de los distintos niveles afectados por la propiedad. Se necesitaría de un estatus o régimen jurídico que regule sus relaciones por mínimas que estas sean y se tendría que valorar la idea de construir una cobertura registral clara y precisa para dar respuesta a estas situaciones preexistentes de casas cueva ya que el problema de la inscripción de las casas cueva se hace en la actualidad, prácticamente irresoluble.
- ²² FEMENIA-RIBERA, C., MORA-NAVARRO, G. y BLANCO SÁNCHEZ, A. (2015). La información geográfica en la aplicación de la Ley 13/2015: representación gráfica georeferenciada. *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, núm. 24 (3.^a época), p. 1080.

²³ Para DELGADO RAMOS, J. (2016, 41) no tiene ninguna justificación jurídica que el asiento registral de inscripción de la delimitación geográfica de la finca, que solo cabe practicar con el cumplimiento previo de todos los requisitos legales y técnicos, no produzca, siempre, de modo inmediato e incondicionado, los efectos propios de todos los asientos registrales, y entre ellos, el de presumirse su exactitud y validez.

²⁴ SSTS de 20 de octubre de 1949, 21 de marzo de 1953, 22 de febrero de 1966, 18 de noviembre de 1966, 31 de enero de 1970, 27 de enero de 1973, 30 de junio de 1973, 20 de mayo de 1974, 7 de abril de 1981, 22 de diciembre de 1986. En la posición contraria, encontramos las SSTS de 6 de febrero de 1947, 13 de junio de 1952, 24 de enero de 1964, 16 de abril de 1968, 11 de julio de 1989, 3 de febrero de 1993.

²⁵ MORALES MORENO, A. M. (2000). *Publicidad Registral y datos de hecho*. Madrid: Colegio de Registradores, p. 125.

²⁶ PUYAL SANZ, P. (2016, 77).

²⁷ En concreto, afirma esta Resolución que «debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (art. 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (arts. 9.b. y 199 de la Ley Hipotecaria)».

²⁸ VÁZQUEZ ASEÑJO, O. G. (2009). *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*. Valencia: Tirant lo Blanch. P. 43.

²⁹ Ídem, p. 83. En igual sentido, GARCÍA GARCÍA J.M. (2003, 986).

³⁰ En dichos preceptos se prevén notas marginales que tienen la finalidad dar a conocer a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine. Así, se recogen varias modalidades, como la nota marginal de condiciones especiales impuestas sobre las fincas en licencias u otras Resoluciones administrativas o la nota marginal acreditativa de la concesión de licencias para obras y usos provisionales.

³¹ El artículo 33.2 establece la obligación del propietario de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes de declararlo así en escritura pública con motivo de su transmisión, siendo este hecho objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Y el artículo 34.3 prevé la constancia por nota marginal de la declaración de un suelo como contaminado.

³² JUEZ PÉREZ, A. (2015). Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de las leyes hipotecaria y del Catastro inmobiliario. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 14, p. 123.

³³ PUYAL SANZ, P. (2016). Los nuevos servicios de información catastral a los notarios para la ejecución de la Ley 13/2015. *El notario del siglo XXI: Revista del Colegio Notarial de Madrid*, núm. 68, p. 50.

³⁴ DIAZ FRAILE, J.M. (2015, 866).

³⁵ JUEZ PÉREZ, A. (2015, 116).

³⁶ LANZAS MARTÍN, E. (2015). La declaración de obra nueva tras la Ley 13/2015. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 751, p. 3039.

³⁷ DELGADO RAMOS, J. (2016) La Ley 13/2015: Objetivos que proclama y reformas que introduce. Estudio especial de la coordinación y descoordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. El desarrollo y la aplicación práctica de la Ley. *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, núm. 25 (3.^a época) p. 41.

(Trabajo recibido el 13-2-2017 y aceptado para su publicación el 27-2-2017)