

Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: ¿Coordinación? (*)

por

MIGUEL GÓMEZ PERALS
Profesor Titular de Derecho Civil

SUMARIO

- A) CONCEPTO Y FUNCIONES DEL CATASTRO.
- B) PREVALENCIA DE UNO SOBRE EL OTRO.
- C) EFECTOS DE LA COORDINACIÓN.
- D) REFERENCIA CATASTRAL Y BASES GRÁFICAS.

En este trabajo abordaré los aspectos que, a mi juicio, sirven tanto de puente como de aristas a la consecución de una relación más estrecha entre ambos organismos, no sólo cara al éxito de sus respectivas funciones, sino a la prestación de un mejor servicio al ciudadano.

A) CONCEPTO Y FUNCIONES DEL CATASTRO

Dado que en el ámbito del Derecho Inmobiliario, el estudio de la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad es parte esencial, comenzaré en el presente trabajo, de un análisis de la otra gran institución implicada en la identificación inmobiliaria. Para acercarnos al Catastro, sirvanos como punto de partida la definición que brinda ROCA SAS-

(*) Trabajo realizado en el marco del Proyecto de investigación financiado por el Ministerio de Educación y Ciencia SEJ-2004-08057-C03-02.

Registros y del Notariado, sobre la implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad, y el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo de 2004). Orillando facetas de mero carácter instrumental (cronológico, informático, financiero, disciplinario, organizativo) conviene centrarse en la responsabilidad del Registrador en su labor de calificación, el consentimiento de los titulares, sin olvidar la publicidad formal, en orden no sólo de la no paralización del tráfico inmobiliario, sino de su agilización y seguridad.

March 2000 of the Directorate-General of Registries and Notarial Affairs on the introduction of the cartographic base in Land Registries, and the Revised Real Estate Cadastre Act approved by Royal Legislative Decree 1/2004 of 5 March 2004). Leaving facets of a merely instrumental nature (chronological, computer-related, financial, disciplinary, organizational) aside, we would do best to focus on the liability the registrar bears in the task of scrutinizing documents for due form and on the consent of the title holders, without neglecting formal publicity, not only to avert the paralysis of real estate traffic, but also to render real estate traffic faster and safer.

(Trabajo recibido el 14-02-06 y aceptado para su publicación el 4-12-2006)

TRE (1): registro, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país en el que se determinan sus fincas rústicas o urbanas, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica, con el fin primordial de tipo fiscal o tributario y a los fines auxiliares de orden económico, administrativo, social y civil, y cuya formación y conservación constituye un servicio público de la Administración del Estado, encomendado a organismos especializados en la materia.

El siguiente gráfico, extraído de la «Declaración del Catastro en la Unión Europea», muestra el carácter multifuncional y, por tanto, interdisciplinario de la institución catastral:

<i>CAMPO TEMÁTICO</i>	<i>ASPECTO PARCIAL QUE ABORDA</i>
Sistemas de Información Territoriales y Cartografía Digital.	— Catastro como Sistema Territorial de Información.
Garantía y refuerzo de los Derechos de Propiedad. Administración del Territorio. Sistemas Registrales.	— Catastro como instrumento jurídico.
Valoraciones Inmobiliarias. Estadística Territorial.	— Catastro como instrumento fiscal.
Información Pública y su Difusión. Sociedad de la Información.	— Catastro como información pública.
Políticas territoriales sectoriales: Infraestructuras, Medio Ambiente, Agricultura, Urbanismo.	— Catastro como BD multifuncional al servicio de las Administraciones Públicas.
Estandarización de Bases de Datos, Interoperabilidad, Metadatos.	— Instrumental-Catastro como Base de Datos.

(1) ROCA SASTRE, Ramón M.^a, y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (citado en adelante como ROCA SASTRE), *Derecho Hipotecario*, Ed. Bosch, Barcelona, IV, octava edición, enero 1997, pág. 167.

A falta de un concepto legal (2) destaca su carácter público (Registro administrativo) y descriptivo de inmuebles, estableciendo los artículos 1.1 y 4 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante, *TRLCI*, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo de 2004) que la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario y la difusión de la información catastral es de competencia exclusiva del Estado (Ministerio de Hacienda) y se ejercerá por la Dirección General del Catastro, directamente o no, distinguiéndose funciones tales como la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral.

Entre los fines a que se ha de destinar la información catastral (art. 2.1), amén del tributario que aquí orillo, figura el de la colaboración con las Administraciones Públicas, los Jueces y Tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio (3). Todo ello en el marco del fundamento constitucional consagrado en el artículo 103 CE, que señala entre otros principios de funcionamiento de la Administración Pública el de coordinación (4).

En referencia al ámbito comunitario, considero conveniente, más que la clasificación de los diferentes Estados europeos atendiendo al grado de coordinación entre su Catastro y el Registro de la Propiedad, aludir a los Principios de la «Declaración del Catastro en la Unión Europea», que reconocen que dicha institución debe existir como sistema de información pública territorial en todo el ámbito de la Unión Europea, como instrumento de política inmobiliaria (relativo a derechos, usos y valores de los inmuebles). Al disponer de información cartográfica, permite conocer la forma, tamaño y disposición de las parcelas, así como la estructura de propiedad del territorio, y con ella fraccionamientos de fincas que sean contrarios a la legislación vigente en materia medioambiental, urbanística o de viabilidad econó-

(2) La Ley de 23 de marzo 1906, derogada expresamente por la Disposición Derogatoria única (letra *a*) del *TRLCI* de 2004, se refería a la determinación y representación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, comprendiendo su enumeración y descripción literal y gráfica a través de trabajos geodésicos y topográficos, la estadística agrícola y las declaraciones de los propietarios.

(3) En este sentido se recoge una demanda en que se une lo público y lo privado. Vid. CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, «La coordinación de las fuentes de información territorial», en *Catastro*, mayo de 1998, págs. 23 a 34.

(4) Según las conclusiones del XIV Congreso Internacional de Derecho Registral, la coordinación entre las diferentes Administraciones permitirá el intercambio de los datos físicos y jurídicos, incluso de la información urbanística y medio-ambiental de los inmuebles, lo que, a su vez, contribuirá a la disminución de los riesgos del mercado inmobiliario y al aumento de la eficacia del cumplimiento de las funciones públicas más importantes, incluso las de imposición de impuestos, control de su pago y ampliación de la base imponible.

mica, así como la monitorización del mercado inmobiliario para detectar especulación o identificar cambios sociales o económicos (5).

En el aspecto civil, al que se refería, secundariamente y entre otros, la definición inicial, hay que recordar que precisamente el desproporcionado alcance jurídico-civil que pretendía la Ley catastral de 23 de marzo de 1906, provocó el fracaso de su intento coordinador con el Registro. En ella el Catastro viene a compartir con el Registro de la Propiedad la función de instrumento de publicidad con plenos efectos civiles en lo concerniente a la titularidad dominical de las parcelas catastradas, previéndose que la cédula de inscripción en el Catastro tuviera el valor jurídico de un título real, transcurridos diez años después de la aprobación del Catastro parcelario de un término municipal, sin que por los Tribunales de Justicia se dictara sentencia firme contraria al estado físico o jurídico de una finca inscrita en el libro catastral (art. 37 de aquella Ley). Esto se explica porque en la época se había intentado introducir el sistema australiano en la legislación hipotecaria y fracasó precisamente por la falta de un Catastro Parcelario, que se pensaba iba a ser establecido por dicha Ley de 1906. Lo cierto fue que tanto la Ley Hipotecaria de 1909 como de 1944 y reformas intermedias, consolidaron un sistema hipotecario incompatible con el Acta Torrens, y más adecuado a la tradición jurídica española.

En un principio cabría pensar que lo deseable y técnicamente correcto hubiera sido disociar ambas facetas: el elemento jurídico es de naturaleza esencialmente hipotecaria; en cambio, el elemento físico es un producto meramente catastral (6). Es decir, el Catastro debe limitarse a establecer un buen sistema de especificación y determinación de fincas para que tenga las aplicaciones jurídicas que determine el legislador, entre ellas y a nuestros efectos, las hipotecarias; sustancia física y sustancia jurídica son los cometidos respectivos de Catastro y Registro. Porque si el Catastro sirviera para todas las aplicaciones jurídicas (una especie de *Catastro jurídico*) (7), sería más eficaz que el propio Registro de la Propiedad y no se precisaría *coordinación* alguna (8).

Evidentemente, dicho deslinde no puede ser químicamente puro: es inevitable que en el Catastro deban figurar los datos relativos a la pertenencia de las fincas a efectos fiscales (de que la Hacienda conozca a los respectivos contribuyentes), pero es mera constancia que el Catastro conoce a través de

(5) VAN DER MOLEN, «Utilización del Catastro en los Estados miembros. El derecho de propiedad, el Registro y el Catastro en la Unión Europea», en *Catastro*, octubre de 2002, págs. 63 a 70, alude a la utilidad de estas instituciones cara al Mercado de la Propiedad Europeo, al desarrollo regional, agrario e incluso medioambiental.

(6) Esencialmente, que no exclusivamente. Se trata de una evidente simplificación con intención clarificadora que iremos matizando.

(7) Expresión empleada por el Real Decreto Legislativo de 3 de abril de 1925.

(8) ROCA SASTRE, *op. cit.*, t. IV, págs. 178 y sigs., que cita a Jerónimo GONZÁLEZ, «Observaciones al trabajo de CASTAÑEDA AGUNDEZ, «El Registro Inmobiliario en Suiza», en *RCDI*, 1929, pág. 767.

otro organismo ajeno a sus actividades como es el Registro de la Propiedad inmueble; no es una publicidad con plenos efectos de garantía (9). Por otra parte, no es totalmente exacto que el Registro no proporcione ninguna información descriptiva sobre el inmueble inscrito.

Pero es que dicho deslinde absoluto entre cuestiones fácticas (o descriptivas) y jurídicas (o de titularidad) ni siquiera es deseable, por principio, como se ha considerado tradicionalmente. Al Registro también le interesan las titularidades catastrales como un elemento valioso en las operaciones de validación y configuración de la base gráfica registral de la finca; y al Catastro, el conocimiento de la divergencia con su base gráfica.

Los preámbulos o articulados de los textos hipotecarios del siglo xx aludieron a la conveniencia de la coordinación —aún no lograda— entre ambos institutos. También la mayoría doctrinal (10); pero hoy la concordancia debe concretarse, tan sólo, a lo que es natural y propio de su correlación: realizarse de forma progresiva, distinguiendo entre los supuestos de inmatriculación y transmisiones posteriores, y reconociendo también sus obstáculos y debates; entre otros, la supervaloración de la base física del Catastro, así como la infravaloración de la del Registro, o la polémica sobre la obligatoriedad de la inscripción (11).

No faltó, sin embargo, una minoría doctrinal que, sin ser absolutamente contraria a tal coordinación, actuó de contrapunto. Desde esta óptica URIARTE BERASATEGUI (12) considera dicha concordancia un tópico nutrido de admiración y deseo, una panacea jurídica, a la que llama «mito catastral», advirtiendo de los peligros que la pretendida «juridicidad del Catastro» representa para los principios jurídicos sustantivos del Código Civil y de la Ley Hipotecaria.

(9) ROCA SASTRE, *op. ult. cit.*, pág.168.

(10) Vid., por todos, CHINCHILLA RUEDA, «El Catastro y el Registro», en *RCDI*, núm. 392-393, 1961, págs. 266 y 267.

(11) Vid. MUÑOZ CARIÑANOS y GARCÍA GARCÍA, «Identificación de fincas rústicas», en *Ponencias y Comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*, t. I, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1975, págs. 287-288. Más modernamente y desde el otro lado del Atlántico, RAJOY, Enrique, *El Registro de la Propiedad en México: principios y reformas*, en www.conafovi.gob.mx/registros/RPP_MEX_PRINCIPIOS_Y_REFORMAS.pdf, recoge una amplia opinión al decir que la unión entre el Catastro y el Registro puede perjudicar el correcto funcionamiento registral, pues como dice Hernando DE SOTO en su libro *Los misterios del capital*, basado en la colaboración con el Banco Mundial, no hay que caer en la tentación de identificar la modernización de los Registros con el mapeo de las fincas: ello tendría efectos colaterales, como la pérdida de autonomía jurídica y financiera del Registro y la obtención de enormes beneficios por las empresas de cartografía e informática, que en nada contribuirían con los fines perseguidos.

(12) URIARTE BERASATEGUI, «Catastro y Registro de la Propiedad», en *RCDI*, núm. 344-345; enero-febrero de 1957, págs. 17 a 42. En su línea, aunque más moderado, citado por MUÑOZ CARIÑANOS y GARCÍA GARCÍA, *op. cit.*, pág. 286, está LA RICA Y ARENAL, *Realidades y problemas en nuestro Derecho Registral Inmobiliario*, Madrid, 1962, pág. 58.

tecara, con lo que reduce —sin duda por un mecanismo reactivo— aquella correspondencia a una «minicoordinación», o mera confrontación de datos catastrales y registrales.

Tras una ajetreada sucesión de normas que ocupa la mayor parte del siglo xx, en la década de los ochenta la cuestión resurge a través de varios textos (13). El primero es la llamada Carta de México, elaborada por la Comisión Segunda del IV Congreso Internacional de Derecho Registral y, aunque sin eficacia normativa directa, sienta los pilares de este proceso coordinador. Partiendo del reconocimiento de la diferente naturaleza del Catastro y del Registro, examina la conexión con los principios hipotecarios más implicados (especialidad, calificación, titulación auténtica) y configura las características de publicidad (meramente informativa), vocación de universalidad y deseable uniformidad en su organización, así como progresividad en su aplicación. Termina formulando una directriz: ni la falta de un sistema catastral organizado debe obstaculizar el proceso de inscripción, ni menos la existencia de un Catastro ser freno del tráfico inmobiliario.

Un hito importante en esta evolución fue el Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo, de Coordinación del Catastro Topográfico Parcelario con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Aunque por razones de jerarquía normativa no puede haber modificado las normas con rango de ley sobre el Catastro, concentración parcelaria y otras materias, de alguna manera subsume y clarifica las anteriores. En su norma primera dispone como objeto de la coordinación el establecimiento de la concordancia entre ambas instituciones a través de su respectiva técnica operatoria:

- a) *El Instituto Geográfico Nacional aportará al Registro de la Propiedad los datos descriptivos y gráficos de cada finca, especialmente sus linderos y superficie, con referencia a los números de polígono y parcela correspondientes, en aquellos términos municipales en que el Catastro Topográfico Parcelario esté terminado y en grado suficiente de conservación.*
- b) *El Registro de la Propiedad aportará al Instituto Geográfico Nacional el nombre de los titulares en dominio de las fincas coordinadas; y las modificaciones por agregación, agrupación, división, segregación, exceso o reducción de cabida de fincas registrales coordinadas o no (14).*

(13) GARCÍA GARCÍA, *La coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro Topográfico Parcelario establecida en el Real Decreto de 3 de mayo de 1980 y en la Carta de México*, Colegio de Registradores, 1982, hace un detenido estudio de ambos documentos.

(14) Otras cuestiones reguladas son los medios instrumentales (norma 3.^a: planos parcelarios, cédulas parcelarias y títulos públicos) la forma, el momento en que se practicará y la promoción (norma 6.^a).

En esa intención de revalorizar las diferencias entre ambos ámbitos es preciso atender a una distinción básica, porque representa el enfoque respectivo del Catastro y del Registro, que es la existente entre finca registral y parcela catastral (15). Sin perjuicio de remitirme a lo dicho respecto del concepto de finca registral, la parcela catastral se refiere sólo al sentido material del concepto de finca (excluyendo las acepciones registral, funcional, especial) debiendo estar comprendida en toda su extensión superficial dentro de un mismo término municipal y polígono topográfico, y habiendo sido delimitada por un procedimiento específico (en la práctica, por un experto en topografía no jurista). En realidad, se trata de una «finca de hecho» y sólo por la frecuencia estadística con que los signos delimitadores externos coinciden con los de la realidad jurídica cabe concedérsele un valor indiciario importante a la parcela catastral a efectos de la identificación física de las fincas registrales (en especial, las rústicas).

En efecto, según la Declaración de la Federación Internacional de Topógrafos sobre Catastro (1995), un Catastro es un «sistema de Información Geográfica actualizado basado en la parcela», pero debe tenerse muy presente el concepto de objeto territorial (pieza de terreno donde las leyes imponen idénticos parámetros jurídicos); en realidad son capas temáticas que vienen a superponerse sobre la básica, constituida por la parcela, como completa la Comisión VII que ha desarrollado el documento «Catastro 2014».

Por este motivo los datos catastrales no deben vincular al Registro de la Propiedad, sin perjuicio de auxiliarse de ellos una vez valorados y calificados por el Registrador. Es preciso interpretar correctamente, es decir, de forma instrumental y no absoluta, la declaración de la Exposición de Motivos que brinda esa información del Catastro al servicio de «la paulatina incorporación de la información gráfica y de la identificación catastral de las fincas al Registro de la Propiedad».

En este sentido resultan algo simplistas las conclusiones del XIV Congreso Internacional de Derecho Registral, con ocasión del Tema 1 dedicado a «La relación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, la Administración Fiscal y demás Administraciones Públicas», al destacar entre las finalidades de dicha cooperación la de clarificar el mercado inmobiliario de modo que se diferencie entre el carácter jurídico de los pronunciamientos del Registro de la Propiedad y el carácter puramente administrativo de la información catastral.

(15) MUÑOZ CARIÑANOS y GARCÍA GARCÍA, *op. cit.*, págs. 262 y 263.

B) PREVALENCIA DE UNO SOBRE EL OTRO

Se puede partir de la presunción relativa a la eficacia de los pronunciamientos catastrales, contenida en el artículo 3, inciso final del TRLCI: «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 ciertos». A primera vista parece blindarse los datos catastrales, respecto de los pronunciamientos de hecho, con la misma presunción que el Registro protege los jurídicos, pero el número e intensidad de los condicionantes «a los solos efectos catastrales», «salvo prueba en contrario», «sin perjuicio de...», hacen dudar de la efectividad real de tal presunción de certeza.

Cabe en este punto preguntarse si esa prueba en contrario también desvirtúa los efectos de la presunción de legitimación del Registro, si se admite, con respecto a los datos fácticos, y con qué alcance.

Resulta expresiva a este respecto la STS 1.^a, de 25 de octubre de 1991, Pte.: ALBÁCAR LÓPEZ (EDE 1991/10119) (Fto. Tercero) hasta el punto de denominarla impropriamente «prueba catastral» cuando reconoce que un documento administrativo pueda ser valorado por el Juzgador de instancia como un elemento probatorio más, deduciendo del mismo los efectos que resulten de su valor y fuerza intrínseca.

El valor de la certificación catastral como principio de prueba a completar por otros medios se destaca en la SAP de León, de 27 de abril de 2000 (RAJ 2000/4842) (Fto. Tercero): «...no se ha probado de forma inequívoca, por quien tenía tal obligación según la carga de la prueba que impone el artículo 1.214 del Código Civil, el dominio de la franja de terreno que los apelantes se atribuyen, aportando únicamente como justificación del mismo la certificación del Catastro porque los datos del Catastro no sirven para justificar en exclusividad el dominio sobre una finca, ya que no constituyen título de propiedad, sino un principio de prueba que habrá de ser completadas con otros medios probatorios».

La insuficiencia probatoria de la certificación catastral se pone claramente de manifiesto cuando sus circunstancias son inexactas, pero incluso cuando fueran correctas resurge la diferente eficacia publicitaria entre Registros administrativos y jurídicos. La SAP de Cantabria, de 31 de mayo de 2001 (RAJ 2001/227062) (Fto. Segundo) considera que tampoco constituye prueba una certificación del Centro de Gestión y Cooperación Tributaria del Servicio del Catastro e Inspección de Rústica, pues ni en dicha certificación se describen las fincas cuyo dominio se pretende, ni coinciden los números de parcela, ni las superficies, ni el pago o paraje que en ellas figura como elemento de situación. Además, como recuerda numerosa jurisprudencia, los datos obrantes en el Catastro, como registro administrativo que es, tienen un

mero valor informativo, de forma que, cualquiera que fuera su contenido y alcance, no queda exonerada la parte actora de justificar la concurrencia de los requisitos imprescindibles para acoger la pretensión declarativa. La doctrina ha distinguido tradicionalmente entre ambos tipos de registros. Distinción equívoca, pues todos los Registros son jurídicos (regidos por normas de esta naturaleza) y administrativos (creados y encuadrados en la Administración); pero distinción que atiende a su carácter y función: los de seguridad (jurídica) y los de información (administrativa). Los primeros, destinados a los particulares para dar publicidad a sus relaciones jurídicas (y en nuestro caso, a los derechos reales inmobiliarios, *ex art.* 9.3 CE); los segundos, destinados a la Administración para proporcionarle la información necesaria para el desarrollo de su actividad (16).

La insuficiente identificación es todavía más evidente cuando sólo se aporta la referencia catastral. En el caso de la SAP de Guadalajara, de 3 de julio de 1995 (RAJ 1995/1402), la parte recurrente se ha limitado a aportar unas titulaciones de cierta antigüedad (datan una, del año 1965, y otra, de 1972), donde sólo se señala su ubicación en un polígono y una referencia catastral, sin que consten linderos ni ubicación concreta que permitiera identificar las fincas que reclama, ello unido a lo inconsistente de tales documentos, privado el primero y sin que en relación al segundo se mencione razón o causa de que pertenece la finca al causante del actor.

En el extremo contrario, el avanzado estado de los trabajos catastrales en Navarra permite un alto grado de concordancia con el Registro de la Propiedad, pues las inscripciones catastrales tienen su origen en los títulos de dominio e inscripciones registrales, y se alude a un equilibrio entre la «realidad catastral» y la «realidad registral». En el caso de la SAP de Navarra, de 13 de diciembre de 2001 (RAJ 2001/67962) (Fto. Segundo), en principio se considera que, a diferencia de la medida superficial, los lindes de la finca sí tienen amparo registral, pues es un dato sustancial para la identificación de la misma. Aunque la descripción registral de la casa no sea coincidente con la realidad constructiva actual de la finca (corral identificado actualmente como patio), ello no empece a que puede considerarse objeto de la transmisión el corral o patio indicado, pues específicamente constituyó, por voluntad de los demandados (vendedores), objeto de esa transmisión el corral o patio.

Más adelante, la citada sentencia acaba reconociendo que la indicación de superficie sí constituye un dato relevante, dada la pertenencia de ambas fincas a la misma «familia», y revela que la integración del patio reivindicado en la

(16) PAU PEDRÓN, Antonio, *Elementos de Derecho Hipotecario*, Universidad Pontificia de Comillas, Madrid, 2003, págs. 15 a 17, considera que fuera de su común misión de facilitar datos, ambos tipos de registros comparten pocos rasgos formales y ningún principio sustantivo, por lo que la elaboración de una teoría general que los abarque de forma unitaria resulta imposible.

finca del actor guarda más correspondencia con la realidad registral, y que por el contrario la atribución a la finca de los demandados del indicado patio revelaría la atribución a esta finca de una superficie notoriamente superior, sin justificación aparente. Para acabar concluyendo que lo tenido en cuenta es la realidad catastral, y si bien la mera inscripción catastral no es título suficiente para amparar la titularidad dominical, aquella realidad catastral no es tomada como título de dominio, sino como un hecho de la realidad extrajudicial, en el que, habiendo intervenido las partes, puede ayudar a conocer la efectiva realidad y configuración de las fincas, como un elemento probatorio con el que integrar el título de dominio. Ello, sin perjuicio de otros argumentos colaterales a nuestra cuestión como el de que no puede alegarse desconocimiento de esa realidad registral y menos su intrascendencia, ya que esta configuración catastral consta que fue notificada al causante de los demandados, sin que conste oposición alguna, revelándose con ello un acto propio, que debe ahora ser respetado por los demandados, máxime cuando ellos en el año 1988 (folio 292) realizaron una solicitud de modificación catastral, para que se inscribiera a su favor la parcela número ...577, sin hacer objeción alguna sobre su delimitación y falta de integración en dicha parcela del patio.

En ocasiones se pretende la prevalencia del Registro sobre el Catastro, porque la descripción registral resulta confirmada por la conjunta apreciación probatoria y, además, la contenida en los títulos presentados está basada en el Registro.

Ello parece algo velado todavía en la STS de 2 de octubre de 1980, Pte.: GÓMEZ DE LA BÁRCENA Y LÓPEZ (*RAJ* 1980/3609) y especialmente en la STS 3.ª, de 2 de diciembre de 1984. Ponente: DÍAZ DE LOPE-DÍAZ (*RAJ* 1984/6063) que, en relación con el valor del suelo en un procedimiento expropiatorio, establece: la primera diferencia que se advierte es la relativa a la extensión, pues mientras la expropiada afirma que es de 243 Has., 1 a., y 25 ca., según los datos registrales, la superficie que resulta inscrita a favor del Estado después de la expropiación es de 232 Has., 37 a., 50 cas., obtenida de datos catastrales; como no se ha llevado a cabo una medición de la finca para aclarar esta divergencia, se dará preferencia a la inscripción registral primitiva sobre la derivada del Catastro en base del principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y además porque esta extensión de 243 Has., 1 a., y 25 ca., es la que ha tenido presente el perito forense nombrado por insaculación en los autos, para hacer la tasación.

Pero no es que, por principio, prevalezca la descripción registral sobre la catastral sino que, ponderada conjuntamente la prueba, parece aquélla la más adecuada a la realidad extrarregistral en el caso concreto.

La STS 3.ª, de 8 de junio de 1996 (*EDE* 1996/5906) combina criterios como la carga de la prueba y su inversión o no, para determinar cómo juega esa presunción en el ámbito administrativo, y aclarar a qué efectos se entien-

de prejudicial la cuestión de la superficie total de la finca expropiada («a los efectos de su valoración en el oportuno expediente de justiprecio, pues no cabe olvidar o eludir que los colindantes discuten su cabida y tal conflicto habrá de dirimirse ante la jurisdicción del orden civil a través del correspondiente juicio declarativo»):

Fto. PRIMERO.—La Sala de instancia, efectivamente, se inclina por considerar, y así lo declara en su sentencia, que la finca rústica tiene la extensión superficial con que aparece en el Registro de la Propiedad, pero ello no es porque atribuya a la inscripción registral una eficacia jurídica, en relación con las características físicas de la finca, que no tiene, sino porque, al valorar la prueba practicada, le merece más crédito la superficie recogida en el Registro de la Propiedad que la que figura en el Catastro, de modo que, al juzgarlo así, no vulnera el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pues se limita a declarar que, apareciendo la finca inscrita con una superficie determinada, ésta debió ser tenida en cuenta por la Administración, dado que su actual propietaria acreditaba traer causa del último titular inscrito, citando en apoyo de su tesis una sentencia de la antigua Sala Quinta de este Tribunal, de 2 de diciembre de 1984, según la cual, a efectos de fijar la superficie de la finca expropiada, ha de darse preferencia a la inscripción registral primitiva sobre la derivada del Catastro.

Fto. SEGUNDO.—Aducido por el Abogado del Estado que la carga de la prueba corresponde al propietario sin que prevalezca el Registro de la Propiedad frente a los datos catastrales, el tribunal considera: «Es cierto que la fe pública registral no alcanza a la extensión superficial de las fincas inscritas, pero no es exacto que hayan de prevalecer en todo caso los datos sobre su superficie obrantes en el Catastro frente a los registrales, sino que la doctrina jurisprudencial consolidada es la de que ha de estarse a la superficie real de la finca, deducida de las pruebas y, en este caso, la Sala de instancia, después de ponderar las practicadas en el expediente administrativo y en el juicio, ha llegado a la conclusión de que la extensión superficial de la finca, a efectos de determinar el justiprecio, es la que aparece en la inscripción registral...».

La prueba de la conclusión que mantengo es que en otros casos, en que también se hace patente la discrepancia Catastro-Registro, no prevalece el Registro por haberse practicado indebidamente la inscripción registral (v.g., *ex art. 206 LH*), como en el caso de la SAP de Asturias, de 17 de marzo de 1997 (*RAJ 1997/527*) (Fto. Segundo), que resuelve la controversia civil traída a autos al no coincidir el titular catastral (señor R. A.) con el titular registral (Ayuntamiento de Gijón):

«1.º) Que el Ayuntamiento extravió los documentos históricos que constituirían el amillaramiento del Municipio.

2.º) Que desde la redacción del primer catastro de 1954 hasta la revisión catastral de 1985, aparecía como titular de las fincas litigiosas “El Mu-

nicipio”, terminología que significa, según la certificación catastral obrante al f. 335, propietario desconocido.

3.º) En un trabajo encargado por y para el Ayuntamiento en 1965 a la Empresa “Organizaciones Carril”, se da como propietario, según uno de los peritos, “al Municipio”, expresión muy posiblemente detraída del título catastral.

4.º) Tras la citada revisión de 1985 del Catastro de Urbana figura como titular catastral don José R. A. —f. 129—.

5.º) Por el procedimiento privilegiado de la certificación del Secretario se inscribieron en 1986, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, en el Registro de la Propiedad las referidas fincas.

6.º) Desde la última revisión catastral de 1989 figura como titular catastral de aquéllas el Ayuntamiento».

Por ende, una Administración que dice, según los peritos, haber extraviado el primitivo amillaramiento, que no acredita que los bienes se hallaban inventariados en la propia Corporación y que ni siquiera arroja la certificación del Secretario con un expediente de investigación concluyente a la luz de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985, difícilmente puede entenderse que haya acreditado siquiera mínimamente la titularidad de los bienes reivindicados.

A la conclusión precedente no obsta la inscripción registral, toda vez que como se señala en la STS 1.ª, de 11 de febrero de 1994 (*RJ* 1994/850), «el principio de legitimación registral desarrollado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, no opera cuando se acredita la falta de dominio en el título que inscribe, pues no justificado dicho dominio desaparece el hecho básico de la presunción *iuris tantum* que dicho precepto registral proclama».

En la jurisdicción administrativa la cuestión se aborda aparentemente por la vía de delimitar el ámbito de la calificación. En la STSJ del País Vasco, de 14 de abril de 2000 (*EDE* 2000/439633) (Fto. Primero y Segundo): «...la Certificación registral aportada no es prueba suficiente para desvirtuar la validez de las superficies consideradas en las ponencias de valores y en la liquidación que se discute, por cuanto que la función calificadora que el artículo 18 de la Ley no se extiende a estos datos». Para una equilibrada interpretación de la sentencia es preciso tener en cuenta que el recurrente, con renuncia a fundar en derecho su impugnación, se limita a discutir los elementos formales y de hecho tenidos en cuenta en la valoración catastral que discute, tales como la circunstancia de efectuarse una valoración separada para la vivienda y sus anexos y para el suelo. Y termina considerando que, en definitiva, en el caso «no se ataca la inscripción en sí, sino sus datos físicos». Creo que no debe entenderse este fallo indiciario, ni mucho menos, de una restricción del ámbito de la calificación registral, pues se trata de un

caso en que se niega responsabilidad de la Administración porque la calificación se produjo en los términos prevenidos en la Ley y Reglamento Hipotecario.

Continuando en la jurisdicción contenciosa, la STSJ de Andalucía (Sevilla), de 13 de marzo de 2001 (*EDE* 2001/29602) anula el acta de deslinde administrativo que otorga una superficie a la finca de los actores inferior a la inscrita en el Registro, sin haberse acreditado la posesión administrativa de los terrenos que se adjudica el Ayuntamiento. Dicha sentencia realiza primero una consideración de fondo que después aplica al caso concreto, combinándose cuestiones de derecho (propiedad) con otras de hecho (posesión) en relación a una superficie visualizada mediante aplicaciones informáticas:

«CUARTO.—La jurisprudencia ha precisado que el deslinde no debe convertirse en una acción reivindicatoria simulada, y no puede con tal pretexto la Administración hacer declaraciones de propiedad, ya que aparte de las situaciones surgidas al amparo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, existen otras en base a la simple inmatriculación... que no pueden ser ignoradas, que se verían contradichas si la Administración pudiese hacer declaraciones posesorias, aun con el carácter de provisionales, en contra de tales situaciones jurídicas, por la vía del deslinde administrativo.

...El Ayuntamiento no ha practicado prueba alguna que permita acreditar que el deslinde efectuado respeta la superficie de la finca de los actores, inscrita en el Registro de la Propiedad; por el contrario, la parte actora, documentalmente mediante el informe de Ingeniero Técnico Agrícola, acredita que el deslinde no respeta la superficie inscrita registralmente, y testificalmente que el talud se ha movido hacia su finca. Del propio acta de deslinde se desprende que los puntos fijados en el apeo implicaban otorgar una superficie a la finca de los actores inferior a la inscrita en el Registro y se opta por repartir proporcionalmente la superficie en litigio, sin haberse acreditado la posesión administrativa de los terrenos que se adjudica el Ayuntamiento, y sin aportar al expediente plano a escala de las fincas que exige el artículo 64.6 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales».

Otra circunstancia descriptiva, aunque en sentido económico, es el valor del inmueble. Constituye un punto de contacto entre la descripción de la finca registral y la parcela catastral. Por una parte, a ella se refiere el artículo 51.8 RH: «el valor de la finca o derecho inscrito se designará, si constare en el título, en la misma forma que apareciere en él»; aunque el artículo 9.2 LH en realidad a lo que alude es al valor *del derecho* que se inscriba, junto a su naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, y también cuando constaren en el título. Hasta la reforma de la Ley Hipotecaria por la Disposición Final Novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, era indispensable en la escritura de constitución de

la hipoteca la fijación del precio en que los interesados tasasen la finca para que sirviera de tipo en la subasta (*ex* anterior art. 130 LH).

Por otro lado, la inclusión de esta circunstancia del valor en la descripción catastral (art. 3 TRLCI) es presupuesto de la finalidad tributaria del Catastro Inmobiliario (art. 2.1 TRLCI). Este valor catastral, que no podrá superar el valor de mercado, es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones (art. 8 TRLCI), entre cuyos criterios figuran el de la propia localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción (17). Pero a su vez hay que reconocer, con la Exposición de Motivos de la Ley 48/2002 y del propio Texto refundido, que si en la normativa anterior hacía recaer su principal acento sobre el concepto de valor catastral, ahora, aun manteniendo su singular importancia, aquél pasa a integrarse en el más amplio de descripción catastral, que por tanto se hace más poliédrico.

En la importancia de los datos físicos insiste la sentencia de la Audiencia Nacional, de 25 de noviembre de 1999 (*EDE* 1999/41185) (Fto. Tercero), que alude al sistema seguido por la Administración para asignar una valoración diferente a la declarada por los particulares, atendiendo, en primer lugar, a la descripción del soporte físico, que es el bien o el derecho (*sic*) transmitido, en cuanto se refiere a su contenido o circunstancias físicas, y a partir de ahí exteriorizar los criterios concretos seguidos para la valoración, sin que pueda entenderse cumplida esta exigencia con la mera fijación de una cifra por metro cuadrado en virtud de un texto estereotipado, ya que no se trata de emitir una opinión sobre lo que puede valer un bien o derecho, sino de practicar una valoración para conocer el valor real que luego ha de tener trascendencia no sólo para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales o para el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, sino también para otros impuestos.

En el ámbito tributario los actos de determinación de las bases y deudas tributarias gozan de presunción de legalidad (art. 8 de la Ley General Tributaria de 1963) que sólo podrá destruirse por los procedimientos establecidos mediante prueba en contrario, plena, idónea y convincente que no tiene lugar en el caso de la STSJ de Canarias (Las Palmas), de 9 de febrero de 2001 (*EDE* 2001/7770) (Fto. Sexto): «...en vía económica-administrativa y respecto al fondo del asunto, no se hace ninguna prueba, lo que intenta en vía

(17) La determinación y actualización de dicha valoración se practica a través de diversos procedimientos (de forma colectiva o individualizada) mediante la aplicación de las correspondientes ponencias de valores (arts. 22-32 TRLCI), en un intento de sistematización y simplificación, bajo los principios de legalidad y moderación (según proclama su exposición de motivos).

jurisdiccional mediante escritura pública de compraventa en que se le asigna el inmueble una superficie útil aproximadamente de sesenta metros cuadrados; nota informativa del Registro de la Propiedad con igual superficie; así como fotocopia del Servicio de Valoración de la Consejería de Economía y Hacienda del Gobierno de Canarias, que a los efectos del Impuesto de Transmisiones dice 75 metros; dado que «la fe pública del Registro asegura la existencia y contenido jurídico de los derechos reales inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de mero hecho relativos a la inscripción de la finca», como es su superficie y, por otra parte, no hay razón para que prevalezca la valoración por el impuesto de transmisiones sobre el valor catastral impugnado...».

Es evidente la vinculación de los aspectos hipotecarios y administrativos para resolver cuestiones íntimamente relacionadas, tales como cabida y lindes de un camino, como se observa en la STSJ de Castilla-La Mancha, de 4 de noviembre de 1999 (*EDE* 1999/44755) (Ftos. Tercero y Cuarto) que estima el recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo de deslinde efectuado respecto de un camino por no ser ajustado a derecho, debiendo ser repuestas las lindes del camino en el tramo afectado, al trazado y configuración que existía con anterioridad al acuerdo impugnado. Desde la óptica hipotecaria, la sentencia afirma la entrada en juego de los principios de fe pública y legitimación registral, que impiden a la Administración hacer una declaración provisional de posesión que contradiga la declaración o presunción legal del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Desde el punto de vista administrativo, el artículo 58 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales preceptúa que el expediente correspondiente se adoptará previo examen de una Memoria, en la que preceptivamente deberá hacerse referencia al deslinde que se propone, la descripción de las fincas, con expresión de sus linderos generales, de sus enclavados, colindancia y extensión perimetral y superficie, y el título de propiedad y, en su caso certificado de inscripción en el Registro de la Propiedad, e informaciones posesorias que se hubieren practicado y actos de reconocimiento referentes a la posesión en favor de la entidad local de los bienes que se tratan de deslindar.

En el caso de la anterior sentencia, la pretensión de los recurrentes debe prosperar en base a los siguientes motivos (Fto. Quinto), de cuyo detalle no he querido prescindir por su carácter rabiosamente realista:

«— En la memoria obrante a los folios 31 a 33 del expediente, no han sido incorporados los títulos registrales de las fincas, 24, 88, 86 y 85 (estas últimas propiedad de los demandantes) objeto de deslinde. Por el contrario, y pese a ser aportados por los recurrentes y por el señor P. (persona que promovió el deslinde), sirvieron de base a la memoria el plano del Catastro aportado por el señor P. y la fotografía

aérea de la zona del Centro Fotográfico y Geográfico del Ejército del Aire de 1956 (folio 40 del expediente).

- Discrepancias entre las cabidas de las fincas descritas en la inscripción registral y las certificaciones catastrales: Frente a la medición que de la parcela... suministran las certificaciones catastrales del Catastro actual, 15.600 m², tanto en el avance del Catastro como en escritura pública constan 16.930 m²; por tanto, existe un defecto de cabida del vigente Catastro de 1.330 m². La finca ...4, propiedad del señor P., según la nota simple del Registro de la Propiedad, número 1 de Illescas, tiene una extensión de 11.272 m², medición que difiere, tanto de la certificación de gestión y valoración catastral, de 12.960 m², como de la medición efectuada por el interesado de 11.603 m², por lo cual la descripción registral, al ser más aproximada a la aportada por el referido señor, parece más exacta que los datos reflejados en el Catastro, los cuales sirvieron de base para el apeo.
- Respecto a los límites del camino “V.”, el trazado del camino, según el plano parcelario recto, difiere del trazado que puede ser observado en las fotografías del Centro Fotográfico y Cartográfico del Ejército del Aire, la del año 1956 que se incorpora al expediente, y las de 1970 adjuntadas a la demanda. Sobre todo, en estas últimas, se aprecia un recorrido curvo hacia la parte derecha que parte de las lindes del camino en el extremo derecho de la parcela ... y llega hasta las parcelas ... y ... Hemos de destacar que dada la reducida escala de la foto obrante en el expediente, se observa con menor claridad la referida curvatura, pero en cualquier caso, todas las fotos distan del camino recto trazado en el plano parcelario. Además, es posible advertir las imprecisiones del plano parcelario y las fotografías en la línea de la vereda colindante con las parcelas ... y ..., toda vez que en el primero existe una considerable variación hacia la izquierda que no se percibe en las segundas.
- Pese a las irrefutables evidencias fotográficas, el Ayuntamiento, en la única diligencia de información posesoria realizada con objeto de informar la posesión del Ayuntamiento, don Tomás manifiesta que durante los doce años que ha sido agricultor en ese municipio ha transitado por la “vereda de la yegua” para labrar fincas que se encontraban en sus márgenes y que ha conocido su trazado en línea recta con relación las parcelas ... y ..., ... y ... del Polígono ... del Catastro de rústica, tal y como viene reflejado en el plano catastral. SEXTO.—Resulta, pues, patente que las prescripciones técnicas que deben acompañar a la memoria no se han fundamentado ni en planos, ni en datos rigurosos procedentes de las fotografías o las me-

diciones efectuadas en los títulos de propiedad registral, sin que, por tanto, concurra una posesión administrativa, fehacientemente acreditada que es requisito *sine qua non* para que la Administración pueda provocar o generar el deslinde...»

Y es que con frecuencia se abusa del expediente del deslinde administrativo pues, en realidad se cuestiona a través de él la titularidad de los terrenos que aparecen dentro de unos determinados linderos inscritos y poseídos por el particular, con lo que se trasluce la diferenciación funcional entre Catastro (extensión) y Registro (titularidad). En concreto, en el caso de la STSJ de Navarra, de 5 de marzo de 1998 (*EDE* 1998/7447), mediante el deslinde administrativo el Ayuntamiento pretende alterar los lindes y reducir ostensiblemente su extensión de la finca litigiosa, reconocida incluso por el Catastro de 1987 en lugar de respetar la situación jurídica consolidada en favor del particular y acudir al procedimiento declarativo ordinario ante la jurisdicción civil.

Existen también otros ámbitos en los que incide más o menos directamente la descripción física de los inmuebles. En materia de calificación urbanística del suelo, la STSJ de Castilla-León (Burgos), de 30 de mayo de 2000 (*EDE* 2000/35891), delimita el concepto (en la fecha de la sentencia, cita la Disposición Adicional cuarta de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales) y funciones del Catastro (entre las que no figura la calificación del suelo como urbano o —por exclusión— como rústico), reconociéndose la existencia de discordancias entre la descripción catastral y la realidad que contribuyeron a una confusión que influyó en aquella calificación.

En el ámbito de los proyectos de expropiación para la ejecución de las obras, especialmente respecto de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, la STSJ de Madrid, de 17 de septiembre de 2001 (*EDE* 2001/60364) consideró que el Ayuntamiento no respetó la apariencia registral y se pronunció sobre la propiedad con base sólo en el análisis de las descripciones físicas de las sucesivas inscripciones. Se trata de litigios en que se plantean cuestiones atinentes tanto al ejercicio de facultades administrativas (aprobación del acuerdo sobre los bienes expropiados), como de naturaleza civil (pronunciamiento sobre la apariencia de derechos civiles que permita dirigir el procedimiento expropiatorio a personas determinadas). En el caso, el Registro, aun admitiendo un alto grado de confusión en los linderos, estableció una correlación entre la parcela expropiada (parcela catastral ...6 del polígono A) y la finca número ...4, que en ningún caso aparece desvirtuada por datos registrales diferentes y que tampoco ha sido contradicha por títulos aportados por los expropiados añadidos.

Prevalece la cabida real que es la probada y no la del Registro, y naturalmente frente a esta realidad debe ceder la presunción *iuris tantum* establecida en el artículo 38 LH. Ello con independencia de que los intereses en juego

inclinen a sostener unos u otros datos. En el caso de la STSJ de Navarra, de 13 de noviembre de 1997 (*EDE* 1997/19175) a la entidad expropiante demandada le interesara partir de la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad por indicar una superficie menor (hasta tal punto niega la evidencia que se aprecia temeridad y mala fe procesal en el demandado). En definitiva, se trata de una cuestión de estrategia procesal: determinar si el litigante reconoce la estimada como cabida real de la finca o pretende hacer valer la cabida que se desprende de la descripción hecha de la finca por el Registro de la Propiedad, aunque en principio no coincida con aquélla.

Veamos los hechos del caso, sus pruebas y su fundamentación:

La Parroquia de Irurtzun es titular-propietaria de una serie de fincas registrales (en Suelo Urbano de Irurtzun) y que a efectos de su localización y del Proyecto de Reparcelación y urbanización, se encuentran todas ellas incluidas como una única Parcela Catastral (núm. 70 del Polígono 2 del Ayuntamiento de Irurtzun).

Del informe pericial practicado se desprende que a la vista de los planos del Catastro de la Riqueza Urbana de Navarra y tomando como referencia los realizados con medios suficientemente fiables en diciembre de 1980 y el actual plano catastral emitido en 1992, se efectúa una comparación de sus superficies y se comprueba que no existe diferencia alguna al respecto, lo que significa que no ha aumentado a costa de la comunal colindante.

Se adjunta plano en el que se representa, una al lado de la otra, la planta de la parcela en tres versiones distintas, realizadas en distintas épocas, con distintos métodos y por distintas personas. La parcela en cuestión tiene, desde el año 1931, la misma configuración física; la medida real de la misma, según el perito y el propio Catastro, según medición efectuada en el año 1992 con los últimos adelantos técnicos, es de 2.548 m² y ello se ha conocido así desde siempre, según los testigos, estando bien diferenciada de todos los terrenos colindantes.

Frente a esta realidad debe ceder la presunción *iuris tantum* establecida en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y es de total aplicación lo dispuesto en los artículos 166 de la Ley del Suelo y 103 del Reglamento de Gestión Urbanística que hacen referencia, respectivamente, a la superficie a tener en cuenta, que será la que tengan las parcelas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución, y que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos. Recuérdese que este segundo precepto, después de sentar que la resolución definitiva de la discrepancia sobre la titularidad de los terrenos corresponde a los Tribunales ordinarios, admite que ello, no obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

C) EFECTOS DE LA COORDINACIÓN

El Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo, sobre Coordinación del Catastro Topográfico Parcelario con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria alude en su Norma 9.^a a los *Efectos de la coordinación*:

a) *La coordinación de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad con el Catastro Topográfico Parcelario implicará la conformidad de la Administración, con los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral. En consecuencia, los expedientes administrativos relativos a fincas coordinadas deberán tomar como base de la actuación de que se trate los datos resultantes de la coordinación, a efectos de producir la triple coincidencia catastral, registral y fiscal en cuanto a los datos físicos y titulares de las fincas.*

Entre los efectos administrativos de la coordinación, GARCÍA GARCÍA (18) señala la vinculación de la Administración respecto de los datos de la coordinación inscrita, lo que supone una novedad en la materia y está fundamentada en el carácter único de la Administración, a pesar de la multiplicidad de sus órganos y en determinados preceptos de la Ley de Catastro de 1906, vigente en la fecha del citado Real Decreto. Podría incluso pensarse que se trata de una derivación muy especial del principio de legitimación, aunque la conformidad de la Administración es algo más que la «presunción de exactitud» derivada de los asientos registrales.

Para dicho autor, esta conformidad no constituye ni un acto propio de la Administración (contra el que no podría ir) ni una simple «presunción» que la propia Administración pudiera destruir dentro del propio expediente administrativo (con lo que resultaría ilusoria). Goza más bien de un grado intermedio de efectividad para desvirtuar, el cual se ha de acudir a la jurisdicción contenciosa-administrativa, debido a la naturaleza mixta (y plena) de la coordinación, con dos clases de efectos, administrativos y civiles.

b) *No obstante lo dispuesto en el número anterior, a efectos civiles serán los Tribunales de la Jurisdicción ordinaria los únicos competentes para conocer y decidir sobre cuantas cuestiones litigiosas se refieran a la identidad y circunstancias físicas de las fincas.*

c) *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.*

En general, el éxito de este texto normativo pretendía basarse, como expone su preámbulo, en la eficacia probada del sistema hipotecario, en el

(18) GARCÍA GARCÍA, *La coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro...*, cit., pág. 500 y sigs.

desarrollo paulatino de la técnica catastral, así como en el apoyo del Notariado y de las autoridades judiciales y administrativas competentes para actuar en el tráfico inmobiliario (19). De los motivos de su escasa aplicación efectiva hablaremos después.

Lógicamente la determinación de los efectos de la coordinación dependerá de la extensión del propio concepto de coordinación y, a su vez, aquéllos influirán en éste. Siguiendo a GARCÍA GARCÍA (20) se puede distinguir una acepción amplia (21), como conjunto de actuaciones a realizar por diversos organismos tendentes a lograr la correspondencia entre los datos de uno y otro; y otra más estricta como operación registral que se practica en el folio de la finca en el Registro (22).

La mayoría de la doctrina coincide en que tal coordinación exige no sólo un mero intercambio de datos entre ambas instituciones, sino una toma en consideración de los datos de cada una de ellas por la otra (23). Para ROCA SASTRE, las relaciones entre el Registro y el Catastro son de prestaciones recíprocas, conservando su autonomía en sus funciones específicas (24). Sin embargo, añade este autor, para el Registro la función catastral es la propia de un instrumento de carácter medial, perfeccionador de la buena ordenación inmobiliaria registral y denomina coordinación a la situación de interdependencia o armonía funcional entre una y otra institución (25).

Considero que aquel carácter medial no implica subordinación de una a otra y en el ámbito de un Catastro de creciente polivalencia esta idea se denomina también principio del doble suministro (26), dado que la identificación de las fincas en el Registro, como soporte físico de las titularidades

(19) ROCA SASTRE, *op. cit.*, pág. 192, achaca a la reducidísima participación de hipotecaristas en su elaboración, el defecto de la necesaria sustancia técnica y experiencia práctica para la justa ponderación del objetivo de la coordinación. Adelantándose a su tiempo, dicho autor realiza una propuesta de disposición legal en la sexta edición de su obra (1968), más de una década antes de la publicación del Real Decreto de 3 de mayo de 1980.

(20) GARCÍA GARCÍA, *op. cit.*, pág. 439 y sigs.

(21) A ella se refiere el Real Decreto cuando regula en sus Normas los medios instrumentales (2.^a), la forma (4.^a), y la promoción de la coordinación (6.^a).

(22) Contemplada en las Normas 5.^a (Práctica), 7.^a y 8.^a (Reglas generales y especiales) del Real Decreto de 1980.

(23) GARCÍA GARCÍA, *op. cit.*, pág. 441.

(24) ROCA SASTRE, *op. cit.*, págs. 201 y 202.

(25) PÉREZ PÉREZ, *La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral*, pág. 329, también considera que el conocimiento de los datos físicos de los bienes inmuebles tendrá cada vez más relevancia económica, social y jurídica y sin embargo parece evidente que no podrá confiarse directa y exclusivamente al Registro de la Propiedad sino que tendrán que acceder a él a través de los correspondientes Registros administrativos.

(26) GRAGERA IBÁÑEZ, *El principio del doble suministro y la coordinación entre el Catastro y el Registro Jurídico*, Ponencias y comunicaciones presentadas al IX Congreso Internacional de Derecho Registral, t. I, Madrid, 1993, págs. 323 a 340.

jurídicas, es una necesidad ineludible y núcleo esencial de la cuestión de la coordinación.

Por su parte, la jurisprudencia (27) se hace eco de este proceso de coordinación, incluso llega a condicionar la efectividad del artículo 38 LH al decir que no extenderá las presunciones que establece sino a compás de la coordinación con el Catastro Topográfico Parcelario a que se refiere el citado Real Decreto 1030/1980, del cual puede encontrarse antecedente a este concreto respecto en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y posterior reflejo en la RDGRN de 31 de agosto de 1987, sobre informatización de los Registros de la Propiedad e implantación de una base gráfica de los mismos.

La efectividad de la coordinación Catastro-Registro, en relación al efecto de cosa juzgada de las acciones reales entre sí, se observa en el caso de la SAP de Burgos, de 29 de marzo de 1999 (*EDE* 1999/8452). El Ayuntamiento ejercitó una acción de deslinde de las parcelas ...1 y ...2 del polígono ... del Catastro, demandando a los correspondientes colindantes, siendo estimada la acción de deslinde respecto de la parcela ...2 del Ayuntamiento y desestimada la de la ...1, que se reproduce en apelación, o bien se acumula a una acción declarativa de dominio, ejercitando también ambas acciones respecto de la calle C., que no fue objeto de ningún deslinde anterior (pero al aparecer totalmente pavimentada en las fotografías que obran en autos, siendo este un acto propio del Ayuntamiento demandante, éste viene a reconocer así que los límites de la calle no se extienden más allá de donde alcanzan las obras de pavimentación).

El Fto. Segundo realiza algunas consideraciones sobre la cosa juzgada, figura que coadyuva o perturba, según el sentido de sus efectos, con las presunciones registrales examinadas.

«...La jurisprudencia estima la excepción de cosa juzgada en los pleitos en que se ejercitan acciones reales de propiedad, como las de deslinde, declarativa de dominio o reivindicatoria, cuando concurre identidad de causa o fundamento de pedir, sea cual sea el nombre que a la acción que ejercita le dé la parte recurrente (v.g., entre una primera acción de deslinde y una posterior reivindicatoria “cuando lo que se solicitó no sólo fue tal deslinde y amojonamiento, sino también la adición a su propiedad de la franja de terreno que ahora es objeto de reivindicación”) pero no cuando la primera la fue a los solos efectos identificativos, sin otorgar ningún derecho jurídico material de ejercicio inmediato...»

Entrando en el fondo del asunto en el Fto. Tercero se reconoce:

...habiendo tenido acceso al Registro la parcela ...1 en virtud del artículo 206 LH, gozando de la presunción de exactitud que le confiere el artículo 38 de la misma ley, y figurando como finca registral ...3, lo que ocurre es que

(27) Vid. STS de 13-11-1987, Presidente: SERENA VELLOSO (*RAJ* 1987/8398) (Fto. Segundo).

en la inscripción de dicha finca, ésta viene descrita con unos linderos que no son los de la parcela ...1 del Catastro, coincidiendo únicamente el término de Sabuquillo y la superficie de 76 áreas y 23 centiáreas, aunque mediante nota marginal se declara que la finca registral ...3 coincide con la ...1 del polígono 1 del Catastro.

...habiéndose operado la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en virtud del Real Decreto 1030/80, de 3 de mayo, se pretende haber salvado el mayor problema para la estimación de la acción declarativa de dominio ejercitada por el Ayuntamiento demandante, a saber, el de no coincidir los datos registrales con los de la finca cuya propiedad se atribuye, pues a partir de la coordinación, estos ya no son los que constan en la inscripción sino los de la finca ...3 del Catastro.

...y habiéndose obtenido curiosamente la sentencia apelada en el convencimiento de que la parcela ...1 coincidía, era la misma que la finca registral ...3, sin embargo, se tomaron como linderos presuntamente ciertos los de la registral, no los de la catastral, y por ello se desestimó la acción de deslinde por no acreditar que la finca del Ayuntamiento lindara con ninguna de los demandados, siendo así que por aplicación de las normas sobre coordinación contenidas en el Real Decreto 1030/80, de 3 de mayo, los datos de los que hay que partir para fijar la colindancia son los que resultan de la coordinación practicada.

Por último, según el Fto. QUINTO: «...resuelta la acción declarativa de dominio sobre la parcela ...1, también sobre la calle C. por su evidente carácter de bien de dominio público, procede examinar la acción de deslinde sobre ambas fincas, respecto de la que no hay cosa juzgada, porque el pronunciamiento que pudiera revestir este carácter, de falta de colindancia de la finca del Ayuntamiento con las de los demandados, ya ha quedado resuelto en la declaración de dominio que se hace en favor del actor de la misma finca con los linderos catastrales pues si se cerrara el camino a la acción de deslinde resultaría el contrasentido de que al demandante se le reconocería el derecho de propiedad sobre su finca sin posibilidad de deslindarla, lo que no parece lógico. Este deslinde no puede practicarse en base a los títulos de propiedad de las partes colindantes, pues expresan su colindancia con el río, cuando precisamente la finca del actor se ubica entre el río y las fincas de los demandados, sino en virtud de la posesión en que se hallen los titulares».

d) Realizada la coordinación, las cédulas parcelarias sólo podrán expedirse de acuerdo con lo resultante de la misma. En el Catastro Topográfico Parcelario no se reflejarán los cambios de titularidad que no procedan del Registro, pero sí podrán recogerse las alteraciones físicas operadas, a los efectos previstos para otras aplicaciones del mapa parcelario.

Y cara a la coordinación, en el nuevo TRLCI destacan algunos preceptos que podrían servir de apoyo, por lo menos desde el plano de la legisla-

ción catastral, tales como el artículo 2.2, al advertir que lo dispuesto en esta Ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho Registro; además del artículo 2.1 antes visto:

«La información catastral estará al servicio de..., a cuyo fin el Catastro colaborará con las Administraciones públicas, los Jueces y Tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio...»

Pero obsérvese que no se impone tal coordinación, ni siquiera se considera deseable como fórmula estrictamente considerada, sino a lo más en un sentido amplio, sinónimo de colaboración, término que sí aparece literalmente más próximo al tenor del precepto («colaborará»).

En cualquier caso, el problema no es exclusivo de nuestro país. Merece destacarse cómo la «Declaración del Catastro en la Unión Europea» contempla en su punto 7.º que la información contenida en el Catastro y en el Registro de la Propiedad deberá de encontrarse adecuadamente coordinada. La utilización conjunta de la información existente en el Catastro y en el Registro de la Propiedad promoverá el ejercicio pacífico del derecho de propiedad y de los demás derechos reales sobre los inmuebles en toda la Unión Europea, y protegerá y facilitará su mercado y las inversiones realizadas en los mismos. En desarrollo de esta declaración comenta que los diferentes sistemas catastrales existentes en Europa se encuentran en mayor o menor medida coordinados con el sistema de Registro Inmobiliario. En algunos países, incluso son la misma institución. Esta situación es heredera de circunstancias históricas, o consecuencia de diferente legislación en materia de protección de derechos de propiedad. Con independencia de lo anterior, y de la existencia de diferentes sistemas registrales, la actividad registral moderna avanza hacia la existencia de una base cartográfica que refleje la situación linderos y características físicas de las fincas a inscribir.

D) REFERENCIA CATASTRAL Y BASES GRÁFICAS

La cuestión de la coordinación entre las aludidas instituciones no tiene sentido sin el estudio de estas herramientas a las que tanto la legislación catastral como la hipotecaria se refieren. En relación a la referencia catastral, por una parte, el artículo 6.3 TRLCI establece que a cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Por otro lado, la nor-

mativa hipotecaria alude a ella en el artículo 51 RH (28), en sus reglas 2.^a y 3.^a, en relación a la descripción de fincas rústicas y urbanas, y en el artículo 298.3 RH, al regular la inmatriculación o los excesos de cabida de fincas ya inscritas, junto a la certificación catastral, descriptiva y gráfica de dichas fincas y excesos. No en vano, la referencia catastral supone una forma de lenguaje alfanumérico empleado por los sistemas de georreferenciación, es decir, con indicación de la posición geográfica (latitud y longitud) de los puntos de la línea perimetral de la finca.

Antes incluso de la formulación reglamentaria, la doctrina (29) se inclinaba por la expresión obligatoria en el título de datos fijos de identificación, aun reconociendo la posible divergencia entre parcela catastral y finca registral, para que al menos se localice cada finca en el plano catastral, expresando si existe o no aquella coincidencia, es decir, independientemente de que exista una delimitación absoluta.

La referencia catastral y las bases gráficas se presentan íntimamente conectadas en el panorama presente y futuro del Registro de la Propiedad, en orden a una más perfecta identificación de la finca. El establecimiento y, sobre todo, el ágil mantenimiento cara a la funcionalidad de bases gráficas presupone la previa informatización de libros y la interconexión entre oficinas, entre otros factores.

En ese marco de informatización general de los Registros inciden especialmente una serie de disposiciones, de entre las que destaca el Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, que modifica el Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia, estableciendo en su preámbulo:

«Con el fin de mejorar y agilizar la llevanza de los Registros de la Propiedad y de adaptarla a los ritmos y necesidades de la sociedad actual, el presente Real Decreto, siguiendo el camino ya trazado con carácter experimental por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 31 de agosto de 1987, pretende generalizar la informatización de todos los Registros de la Propiedad. Igualmente, y al objeto de modernizar los sistemas de identificación de las fincas, se introduce la obligación de utilizar bases gráficas o digitalizadas, lo cual, a su vez, facilitará la necesaria coordinación entre el Registro y el Catastro».

A pesar de observarse en este fragmento la importancia del criterio sociológico de interpretación normativa (en nuestro caso, de la hipotecaria),

(28) La Ley Hipotecaria no hace ninguna alusión literal a la referencia catastral ni a la certificación catastral descriptiva y gráfica, aunque sí a las bases gráficas, como veremos.

(29) MUÑOZ CARIÑANOS y GARCÍA GARCÍA, *op. cit.*, págs. 316-317.

que tiene muy en cuenta las circunstancias tecnológicas, la obligación de utilización de bases gráficas no es —o no debe ser— objetivo *per se*, sino un medio para esta coordinación, como un proceso que actúa en los dos sentidos: *facilitará* el intercambio de datos, pero a su vez también se verá *facilitada* por dicho intercambio.

Con ocasión del citado Real Decreto se introducen en el Reglamento Hipotecario los artículos 398.a), 398.b), 398.c), 398.d) y 398.e), como disposiciones que abordan esta modernización funcional y tecnológica de las oficinas registrales, aunque no esté estrictamente relacionada con la identificación de las fincas (30). Dicha informatización general se declara, a nuestros efectos, en el artículo 398.a.1.º RH: «Los índices de personas y fincas de los Registros de la Propiedad habrán de llevarse mediante procedimientos informáticos».

Este pronunciamiento conecta con la dicción del artículo 393.2 RH, redactado por el Real Decreto de 27 de agosto de 1977, que instauró el sistema de fichas: «Los Índices Alfabéticos de Fincas y de Personas consistirán en fichas ordenadas por procedimiento manual o mecánico». Precisamente a modo de puente entre las anteriores disposiciones, la Resolución de 31 de agosto de 1987, sobre información e implantación de una base gráfica, autoriza en los Registros de la Propiedad la llevanza de índices de personas y de fincas mediante procedimientos informáticos, como uno de los medios a que alude el artículo 393 del RH (31).

En efecto, los artículos 392 y siguientes del Reglamento Hipotecario regulan los Índices de Fincas y de Personas, dividido el de Fincas en tres secciones: rústicas (primera), urbanas (segunda) y anormales o especiales, o de naturaleza indeterminada (tercera). Tales preceptos prevén su llevanza por fichas, estableciendo sus respectivos criterios de ordenación y detallando el encasillado referido fundamentalmente a circunstancias, tales como medida superficial, linderos, número de la finca en el Registro, libro y folio, referencia catastral, cuando constare, y a modo de cajón de sastre un apartado relativo a observaciones.

Como apoyo a una mayor flexibilización y amplitud de la labor de control de la identificabilidad de los inmuebles, y que repercute en la propia función calificadora, el artículo 398 RH no permite sino que obliga: «Los Registrado-

(30) En este sentido se establece un procedimiento de presentación de documentos en el Registro que sea distinto del competente. Por su parte, la Resolución de 24-11-1987 desarrolla el programa de informatización y su conexión con las bases físicas, alude a la informatización del Libro de Entrada, de otros auxiliares y, en general, de las demás funciones complementarias de la registral, la conexión de los Registros y la filmación de libros, entre otras cuestiones.

(31) La RDGRN de 31-8-1987 prevé la implantación del sistema informatizado de llevanza de índices al menos en cincuenta Registros de la Propiedad cuyos informes contribuirían al desarrollo del Proyecto.

res deberán hacer constar en los índices las alteraciones que, a su juicio, afecten a los datos contenidos en los mismos, bien procedan de los títulos inscritos, de los asientos del Registro o de otros datos fehacientes». Nos da pie este último inciso para incluir los datos procedentes de los documentos catastrales y a la colaboración en la coordinación con dicha institución.

Aunque algunas voces denuncian que en ocasiones es patente la falta de una estrategia previamente planificada, según unos objetivos estructurados a corto, medio y largo plazo, con medidas ordenadamente escalonadas tendentes a la consecución de estos objetivos, lo cierto es que el propio texto del citado Real Decreto 430/1990, ya prevé la necesidad de infraestructuras para la efectividad de estos objetivos y el inevitable período de dotación de las mismas: «Teniendo en cuenta que la actuación de las medidas previstas en este Real Decreto requiere la dotación de las oficinas registrales de equipos informáticos y de telefax adecuados, ha parecido prudente el aplazamiento de la entrada en vigor de la presente disposición durante seis meses».

Este factor temporal se refleja también en diversos preceptos, presentando dos vertientes, tan necesarias la una como la otra: una primera, respecto de la incorporación de los datos de fecha anterior a la implantación de índices informatizados (32); otra segunda, relativa a los propios datos posteriores a dicha implantación.

Así, por ejemplo, el artículo 398.a.2 RH, alude al primer aspecto: «Los datos anteriores a la implantación de índices informatizados se incorporarán a éstos de forma progresiva y dentro del plazo que determine la Dirección General de los Registros y del Notariado». Respecto de la segunda vertiente antes referida, y en relación más directa con nuestra materia, el artículo 398.b.3 establece que la implantación de las bases gráficas se realizará de manera progresiva conforme al plan de actuación que fije la Dirección General de los Registros y del Notariado en coordinación con el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Véase aquí otro apoyo normativo para aquella coordinación.

En compensación, es preciso afirmar que esta circunstancia de implantación gradual no debe justificar retrasos indebidos ni ser freno para la ágil coordinación entre los organismos implicados en estos objetivos.

La reiterada denuncia de la jurisprudencia de falta de una base física con la que el Registro pudiera asegurar los pronunciamientos sobre datos de hecho se refería originariamente a una base gráfica en soporte papel, pero el retraso en su definitiva elaboración ha dado lugar a la aparición del soporte digital y a ésta se refieren ahora principalmente los textos analizados.

(32) La RDGRN de 24-11-1987 prevé la experiencia de la recuperación e informatización de titularidades y de fincas anteriores a la implantación del sistema o, lo que es lo mismo, informatizarán la totalidad de los índices de personas y de fincas.

La citada Resolución de 31 de agosto de 1987 preparó el terreno estableciendo que a título experimental y como complemento identificador de las fincas, en los Registros de la Propiedad se dispusiera progresivamente de una base gráfica, a escala unificada (33), en la que el Registrador, por sí o mediante indicación del titular registral, pueda situar las fincas objeto de los asientos (34). Poco más tarde, la RDGRN de 24 de noviembre de 1987 desarrolla el programa de informatización y su conexión con las bases físicas, iniciado por las Resoluciones de 27 y 31 de agosto y 4 de diciembre de 1987, siguiendo la técnica de Registros Piloto (35) e inspirado en el principio de actuación uniforme y simultánea de los Registros, de manera que la informatización tenga lugar con el mismo alcance en todas las oficinas registrales, según las instrucciones y calendario que establezca este Centro Directivo, llevándose a cabo el envío de fichas (entendiendo que quiso decirse originariamente, en soporte papel) al índice general informatizado.

En concreto, se preveía que los Registros de Tarancón, Madrid, número 8; Madrid, número 30; Cádiz, número 1; Vitoria, número 3, y Mataró, número 1, utilizaran bases gráficas, en todo o en parte de sus Distritos Hipotecarios, como medio auxiliar para la identificación de fincas y de su constancia en el índice de las mismas.

De alguna forma parece que se establece un sistema de doble plano, como resulta del artículo 398.b, en sus números 1.º y 2.º:

1. *Los Registros de la Propiedad utilizarán como base gráfica para la identificación de las fincas la Cartografía Catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel o digitalizado.*

2. *La indicación de la situación de la finca en el plano matriz se hará constar en el índice de fincas. Se utilizarán como identificadores, a estos efectos, la referencia catastral de la parcela en fincas urbanas, o la referencia parcelaria y coordinada UTM en fincas rústicas* (36).

Con anterioridad en la doctrina, MUÑOZ CARIÑANOS y GARCÍA GARCÍA (37) habían propuesto un sistema de plano doble para la identificación física de las fincas registrales: un plano individual de la misma y un plano general de cada zona. El plano individual detallaría las características descriptivas de la finca,

(33) No obstante, con criterio flexible, se matiza: la escala gráfica del plano será la adecuada para el tipo de fincas de cuya identificación se trate.

(34) Vid., apartado sexto.1 de dicha disposición.

(35) En Canarias, v.g., fue designado el Registro de Puerto de Arrecife, en la isla de Lanzarote.

(36) La «Declaración del Catastro en la Unión Europea», en su número 4, reconoce que cada parcela debe contar con un identificador único e inalterable que la distinga de cualquier otra y cuando sea posible contendrá los elementos que permitan su localización precisa mediante el adecuado sistema de coordenadas geográficas.

(37) MUÑOZ CARIÑANOS y GARCÍA GARCÍA, *op. cit.*, pág. 293 y sigs.

figurando también las líneas de las fincas colindantes. La innovación hubiese consistido en concebirlo como elemento integrante del folio registral y al que se le aplicarían, en la medida de lo posible, los efectos del sistema; a diferencia de algunos antecedentes en la legislación española en que el plano se incorpora al título, no al asiento (art. 38 de la Ley de Catastro de 1906, art. 71.2 del Reglamento de Montes, de 22 de febrero de 1962, incluso plano a mano alzada o croquis aludido en el art. 238 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973) (38), sin olvidar la experiencia marroquí (en especial, el Decreto de 10 de diciembre de 1949, sobre Organización de la Propiedad en África Occidental Española). Además, el hecho de que normalmente dicho plano esté firmado por los interesados, permite atribuirle una eficacia jurídica que no tiene un plano general confeccionado por un órgano administrativo sin que conste la conformidad de los interesados.

Por su parte, el plano general de cada zona serviría de elemento informativo de calificación y auxiliar en la busca de fincas, especialmente en los casos de expropiaciones en cadena o de concentración parcelaria, o cuando dentro de un término o circunscripción existen zonas sometidas a distinto régimen (zonas concentradas y zonas no concentradas; zonas de adquisición de fincas prohibida a extranjeros, etc.). Ha de tratarse de un plano general de cada zona (polígono o paraje) que comprenda las parcelas y fincas, no estrictamente de un plano general del término municipal; es decir, ha de reunir al mismo tiempo los caracteres de generalidad e individualización. En caso de no existir este plano general, la calificación deberá extremarse al centrarse sólo en los planos individuales de las fincas.

Esta mecánica del doble plano es siempre útil, pero especialmente aconsejable en supuestos en que se precise prueba preconstituida, tales como los pleitos de deslinde, reivindicatorios, doble inmatriculación (normalmente solo parcial); supuestos de divisiones, segregaciones, agregaciones, agrupaciones, o de fincas (especialmente pequeñas y mal delimitadas) enclavadas en otras mayores; fincas discontinuas de figura muy compleja o irregular, evitando fincas imaginarias; o para localizar el ejercicio de derechos reales sobre una zona concreta de la finca (v.g., servidumbre de paso o acueducto).

La técnica del doble plano es acogida por el proceso de informatización, culminando con el denominado Índice General Informatizado (art. 398.c.1), relativo a las fincas y derechos inscritos en todo el territorio nacional y a sus titulares y que se llevará por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad. A esos efectos, los Registradores remitirán periódicamente (al Colegio Nacional, se entiende) los datos necesarios para la confección del citado

(38) La diversa procedencia y naturaleza de estos planos (v.g., IRYDA, Catastro Topográfico Parcelario) es coherente con la postura pluralista que mantienen estos autores, según una actitud posibilista, legítima en la época, dado el carácter parcial del Mapa Topográfico Parcelario incompleto, pero perturbadora hoy sin la debida coordinación.

índice, entre los que se encuentran las referencias catastrales y parcelarias indicadas en el artículo 398.b.2, así como los datos relativos a los domicilios del adquirente y transmitente y la fecha de inscripción registral, como resulta del artículo 398.c.3, todos ellos del RH.

Ambas cuestiones tratadas, la informatización de los libros y la utilización de bases gráficas se dan la mano mediante el hecho de que, contribuyéndose así también a la coordinación entre Registro y Catastro, el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad remitirá periódicamente al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, en soportes magnéticos, la información relativa a las transmisiones inscritas, con indicación de los datos identificadores de la finca y de los transmitentes y adquirentes (art. 398.c.4 RH).

La consecución de estos objetivos requiere la existencia de elementos instrumentales tales como el soporte informático y el financiero. No deben despreciarse estos aspectos pues, como se reconoce en las conclusiones del XIV Congreso Internacional de Derecho Registral, existe una interdependencia entre la estructura organizativa de los Registros de la Propiedad y la propia eficacia de sus asientos, con lo que cualquier alteración organizativa, ya sea por la vía de reducir la calificación, ya por la de restringir la autonomía financiera de los Registros, conduciría a la destrucción del sistema que, en ningún caso, podría hacer frente a las inversiones que requiere el correcto funcionamiento de la oficina registral.

Respecto del elemento informático, el artículo 398.d) RH sienta una regla básica para la efectiva funcionalidad de este sistema al exigir la uniformidad de los programas informáticos precisos para la aplicación de lo dispuesto en los artículos anteriores. A continuación, dicho precepto distingue entre la elaboración y suministro de dichos programas, a cargo del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, y su aprobación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Ello no es más que una aplicación a esta materia del criterio consagrado en el artículo 45 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (39), instando a las Administraciones para que promuevan la incorporación de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas en el desarrollo de su actividad y en el ejercicio de sus competencias, disponiendo que las aplicaciones empleadas habrán de ser previamente aprobadas por el órgano competente, quien deberá difundir públicamente sus características.

(39) Desarrollada por el Real Decreto 263/1996, de 16 de febrero, por el que se regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración General del Estado, cuyo capítulo V, añadido por el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, regula los certificados telemáticos y las transmisiones de datos, que requerirán el consentimiento del interesado salvo que el acceso esté autorizado por Ley (art. 13.1).

Con la fiscalización y control disciplinario del cumplimiento de estas medidas, la Ley 24/2001 urge (señala el plazo de un año desde su entrada en vigor) a esa informatización mediante el traslado a soporte informático del contenido de los asientos de todos los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España, responsabilizando de ello a los Registradores que en cada caso los sirvan, y sancionando el incumplimiento de estos deberes como sanción muy grave, conforme a su régimen disciplinario. En concreto, la Disposición Transitoria Decimonovena, en su número 1 establece: «En el plazo de dos meses, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España deberá presentar ante la Dirección General de los Registros y del Notariado un plan que contenga información referente al grado de constancia en soporte informático de los asientos de cada Registro, así como de las medidas, planes, instrumentos y procedimientos que vayan a ser utilizados a fin de cumplir con la obligación impuesta en la presente disposición especificando los datos y las actuaciones concretas que al efecto se propongan en relación con los Registros adscritos a cada decanato».

Tal es la importancia de las nuevas técnicas que ha de instrumentarse a través de ellas el desempeño de una función tan esencial como clásica en la adecuada llevanza de un Catastro, como es su conservación y actualización. Precisamente en este sentido, en relación a las Renovaciones del Catastro Rústico previstas en el artículo 31 de la Ley 24/2001, según la Disposición Adicional Tercera, se considerará ya renovado el Catastro de los bienes inmuebles de naturaleza rústica de los municipios en los que la rectificación de las características catastrales se haya realizado sobre ortofotomapa y dispongan, a la entrada en vigor de la presente Ley, de cartografía digitalizada. A tal efecto, el Ministerio de Hacienda, en el plazo de seis meses, publicará en el *Boletín Oficial del Estado* la relación de los municipios afectados.

Respecto al coste y financiación de estas medidas, el artículo 398.e) RH le atribuye el carácter de gastos necesarios para el funcionamiento y conservación de los Registros en los términos previstos en el artículo 294 LH, sentando la obligación de los Registradores de contribuir a ellos conforme al criterio de proporcionalidad, en aras del sostenimiento del servicio registral.

Abordando el estudio de las bases gráficas en relación a la referencia catastral he de centrarme ahora en dos textos: la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad. En ambos se puede observar un enfoque evolutivo respecto de estos tres instrumentos: la referencia catastral, la certificación catastral descriptiva gráfica y la propia base gráfica. Además, entre ellos existe una semejanza funcional que permite establecer paralelismos en otras tantas cuestiones, tales

como la función de Notarios y Registradores, criterios de identificación y supuestos de modificaciones de las fincas, etc.

Tras la reciente aprobación del TRLCI por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, los artículos 50 a 56 de la referida Ley 13/1996 han sido derogados, no sólo de forma genérica («Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o de inferior rango que se opongan a esta ley»), sino enumerándolos expresamente, pasando a constituir el contenido subsistente de los mismos el Título V *De la constancia documental de la referencia catastral* (arts. 38 a 49) de dicho TR. En él se establece, como antes en la Ley 13/1996, los supuestos en que la referencia catastral de los bienes inmuebles había de hacerse constar en el Registro de la Propiedad. Aludiré especialmente a su transcripción en los documentos notariales y a dicha constancia registral, aspectos entre los que pueden encontrarse algunas similitudes, presididos por una misma preocupación: la comprobación de la identidad de la finca en cuestión.

En cuanto a la titulación, documentos acreditativos de la referencia catastral pueden ser la certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos que se aprueben por Resolución de la Dirección General del Catastro, el documento expedido por el funcionario competente del Catastro, la escritura pública, la información registral, o el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (art. 41). En los casos de modificaciones de fincas será suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen, junto con el plano o proyecto, si fuera necesario, para la operación de que se trate, que refleje las modificaciones realizadas (40).

Según el artículo 45 TRLCI, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

- a) *Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.*
- b) *Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por 100 y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos (41).*

No obstante dicha identidad, en cuanto a la constatación de la referencia catastral, el artículo 49.1 TRLCI preceptúa que cuando el Notario o el

(40) En estos supuestos, el artículo 47.2 TRLCI prevé que el notario remitirá copia simple de la escritura, junto con el plano o proyecto (si se lo presentase el interesado) al Catastro, para que por éste se expida nueva referencia catastral que será notificada además de al titular de la finca afectada, al notario autorizante del documento, para su constancia en la matriz por diligencia o nota al margen de la descripción de la finca.

(41) Continúa el precepto: Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.

Registrador de la Propiedad considere que la referencia catastral que resulte de los documentos aportados por el interesado, pueda no coincidir con la correspondiente al inmueble objeto del hecho, acto o negocio jurídico documentado, lo comunicará al Catastro solicitando certificación o documento informativo, que le será remitido por cualquier medio que permita su constancia, en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recepción de la solicitud. Matizando en el apartado 3.º que no obstante, el notario, en caso de urgencia alegada por los otorgantes, podrá autorizar el documento haciéndolo constar así, transcribiendo en él la referencia catastral, reseñando el justificante aportado y expresando su duda sobre la correspondencia de la referencia catastral con el inmueble. Autorizado el documento, el notario se abstendrá de hacer constar la referencia comunicada por el Catastro sin que medie consentimiento para ello de los otorgantes.

Entiendo que existe una especie de pre-calificación por el autorizante del título (*el notario considere*). Y además la propia ley establece un criterio determinado para después desoírlo (*...no obstante haber identidad en los términos antes expresados, pueda no coincidir...*). A mi juicio, ello no es reprochable si lo que se pretende es un sistema de filtros: primero descartar los errores más evidentes, después un ajuste más fino. En cualquier caso, se acude al Catastro en solicitud de ayuda.

Respecto a la constatación registral, el artículo 48.2 TRLCI prevé que el Registrador, una vez calificada favorablemente la documentación presentada, y dándose dicha correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca (42), recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, sin que las discrepancias en la referencia catastral afecten a la validez de la inscripción (43).

Queda claro: en dos ocasiones el precepto refiere esta materia a la calificación del Registrador. Ya no se puede decir que los datos de hecho, eso sí, convertidos en requisitos por el Derecho, no son objeto del principio y actividad de calificación. Pero esta vez la precisión de los indicios de no identidad no es tan estricta, en la comparación del título y de la propia documentación catastral, en aras de un mayor arbitrio en la calificación de los supuestos por parte del Registrador, que el que goza el Notario; o al menos eso parece al no haber referencia expresa a la *identidad en los términos antes expresados*, tal como sí hace el anterior artículo 51.Dos, letras a)

(42) Si la referencia catastral inscrita sufriera alguna modificación que no se derive de una modificación de las características físicas de la finca, bastará para su constancia la certificación expedida al efecto por el Catastro (art. 48.4).

(43) En esencia este precepto recoge el contenido nuclear del derogado artículo 53.1 de la Ley 13/1996.

y b) de la Ley 13/1996 derogada, de redacción muy semejante, por lo demás, al actual artículo 45 de este TR.

A continuación pasaré revista a los distintos apartados del artículo 53 de la Ley 13/1996:

Dos. Cuando la situación, denominación y superficie de la finca descrita en el título no se corresponda con los respectivos datos descriptivos del documento catastral aportado, o cuando éste no refleje dichos datos o lo haga en términos que no permitan apreciar la identidad entre la parcela catastral y la finca que los particulares describen en el título, sólo podrá reflejarse la referencia catastral invocada por los otorgantes si el documento reúne los requisitos que conforme a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento permitirían inmatricular la finca. En todo caso, habrán de publicarse los edictos prevenidos en dichos artículos, en los que se exprese que a la finca registral que se describe se le atribuye la referencia catastral reseñada en el documento. La consignación registral de la referencia catastral no producirá efectos frente a terceros durante los dos años siguientes a la fecha del asiento respectivo.

Obsérvese cómo se establece un paralelismo de discordancias de documentos (datos en el *título* no se corresponden con los respectivos datos descriptivos del *documento catastral* aportado) y de conceptos (*parcela catastral* y *la finca*). Pienso que aunque es conveniente adquirir conciencia de dicha divergencia, no se debe desperdiciar la ocasión: aunque no se aprecie la identidad, no todo está perdido. Permítase la inmatriculación como se ha venido permitiendo hasta ahora (*conforme a los arts. 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento*) y mantengamos las garantías conocidas (edictos, suspensión por dos años de los efectos frente a terceros) o probemos otras (especie de reserva de una determinada referencia catastral que se verá).

Dos circunstancias me inclinan a dudar si este precepto ha sido completamente derogado. En primer lugar, el hecho de que la Disposición Derogatoria única, letra *d*) del TRLCI no derogue explícitamente este apartado 2 a diferencia de lo que hace con los apartados 1, 3, 4 y 11 del mismo precepto, podría implicar la subsistencia del antiguo artículo 53.Dos., máxime cuando las dos previsiones del contenido del citado apartado 11 de dicho artículo 53 están recogidas en el artículo 48.1 y 5 del TRLCI a pesar de tal derogación explícita.

Por otra parte, el artículo 44.2 TRLCI sienta como regla general que la falta de aportación de la referencia catastral no impedirá que los notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio que contenga, ni impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria. Pero en su apartado 4 hace una salvedad, a modo de espita que hace perder gas a aquella previsión, al preceptuar que lo dispuesto en aquel apartado 2 se en-

tiende sin perjuicio de que para supuestos concretos se exija determinada documentación catastral para la continuación del procedimiento o si la resolución fuera inscribible en el Registro de la Propiedad, como es el caso de los procedimientos inmatriculadores.

Regla general que me parece acertada: en caso de no constancia, el Registrador se verá obligado en forma muy parecida al Notario en el caso anterior (advertencia del incumplimiento, art. 43 y comunicación al Catastro, arts. 48.1 y 49.1, todos ellos del TRLCI). Y es que ello no debe contribuir a desestimular la inmatriculación o la inscripción de actos o contratos de contenido jurídico real.

Veamos otros apartados del citado artículo 53 de la Ley 13/1996 que quedan subsistentes:

Seis. En ningún caso se hará constar en el folio abierto a una finca inmatriculada una referencia catastral que ya venga atribuida a otra finca inscrita si no media el consentimiento del titular registral de ésta o la oportuna sentencia firme dictada en procedimiento declarativo entablada en él.

Lógica medida la de respetar esa reserva de referencia si no se quiere inutilizar este mecanismo y fomentar dobles inmatriculaciones.

Y aparecen las dos garantías fundamentales en la materia, en los siguientes apartados del artículo 53, que considero vigentes al no haberse derogado expresamente ni resultar contrarios al espíritu del nuevo TR:

Siete. En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título.

Ocho. La rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que (no; parece errata de omisión) existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca.

En otro caso, el Registrador no practicará la inscripción, pudiendo extender anotación preventiva de suspensión con arreglo a la legislación hipotecaria.

VÁZQUEZ ASENJO critica especialmente la exigencia de que la certificación catastral descriptiva y gráfica (de la parcela) haya de coincidir con la descripción de la finca en el título inscribible. Se lamenta de que la subsanación de la pretendida falta de coincidencia fuerce la modificación de una u otra, cuando en realidad se trata de realidades no necesariamente coincidentes. Y

concluye que es preciso evitar que la supuesta coordinación Registro-Catastro sea un inconveniente para el funcionamiento del primero, y que resulta conveniente dar conocimiento al Catastro de la validación por el Registrador de una base gráfica registral no coincidente con la referida certificación catastral descriptiva y gráfica (44).

Igualmente se ha criticado la desproporción entre estas dos situaciones, las de los apartados siete y ocho, siendo este último complementado por el apartado diez. Pero creo que la referencia a que pueda deducirse la «identidad de la finca» en relación al segundo de los supuestos, menos relevante, y la omisión de la constancia expresa a dicha circunstancia en el primero de los supuestos, no pasa de ser una imprecisión más en la redacción del precepto.

En su último párrafo el apartado ocho dice: *Los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se harán constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el Registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca.*

Nueve. *Lo establecido en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística y agraria.*

Se trata de un llamamiento a la legislación especial que examinaré, caso por caso, en apartados posteriores.

Diez. *La modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrá efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, a excepción de lo previsto en su regla 8.*

Para el comentario de esta declaración me remito al apartado de la Coordinación entre ambas instituciones, en orden a lo cual habrá que tener en cuenta los pronunciamientos del reciente TRLCI de 2004.

El segundo de los textos a que me refería al comienzo de este apartado relativo a la referencia catastral y bases gráficas es la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad, que ha establecido las reglas para la correcta identificación gráfica de las fincas registrales. A mi juicio, al contemplar un proceso en el que se combinan principios y elementos hipotecarios, permite asentar las innovaciones

(44) VÁZQUEZ ASENJO, *Nuevo marco de colaboración entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, trabajo inédito facilitado por gentileza de su autor.

tecnológicas sobre la estructura y funcionamiento registral y garantizar el respeto a la esencia de nuestro sistema.

Como reconoce su introducción, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 51, apartado 4; 398.b) y 398.c) del Reglamento Hipotecario y para la consecución de este objetivo, se suscribió con fecha 11 de noviembre de 1999, un Convenio de cooperación para la realización de cartografía informatizada e intercambio de información gráfica entre la Dirección General del Catastro, la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Todo ello sin perjuicio de una serie de disposiciones de menor rango tendente a la aplicabilidad de dicha normativa (45).

La base gráfica identificará exclusivamente las fincas en sentido estricto, entendiendo como tales las superficies de suelo delimitadas poligonalmente, cuya propiedad pertenece a una sola persona o a varias *pro indiviso*, con total independencia de si se trata de fincas rústicas o urbanas, si están edificadas o no, o incluso de si obedecen a cualquiera de las categorías que contemplan los artículos 8 de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento, por lo que, en principio, no serán susceptibles de identificación gráfica aquellas fincas registrales que tienen una consistencia inmaterial como el agua, las concesiones administrativas o el aprovechamiento urbanístico, aunque sí lo serán las fincas sobre las que aquéllas recaen.

En cuanto a la mecánica de este proceso de implantación, una vez elaborada y definida por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España la base gráfica rústica o urbana correspondiente a un municipio y apta para su tratamiento y consulta por medios informáticos, se pone a disposición del Registrador o Registradores de la Propiedad a cuyo distrito hipotecario pertenezca el municipio, en unión del programa informático que permita su debida utilización, quedando obligado el Registrador destinatario a disponer a su costa los medios técnicos y humanos necesarios para el óptimo funcionamiento de los datos y programas suministrados. Iniciada la experiencia en Registros «pilotos» (46), el Colegio de Registradores determinaría los procedimientos más adecuados para el tratamiento de la información gráfica de las fincas, cara a su implantación en todos los Registros.

Es en este punto cuando creo oportuno hacerme eco de una reflexión de GARCÍA GARCÍA (47) tratando de determinar el significado para el Registro

(45) Vid. la Instrucción de 26 de marzo de 1999, sobre certificaciones catastrales descriptivas y gráficas a los efectos de constancia documental y registral de la referencia catastral.

(46) En concreto, se inició el proceso en los Registros de la Propiedad radicantes en las provincias de Jaén, Ciudad Real, Badajoz y Castellón.

(47) GARCÍA GARCÍA «Meditaciones sobre la referencia catastral y la identificación catastral en la Ley 30/1996, de 30 de diciembre», en *Boletín del Colegio Nacional de Registradores*, núm. 34, 1998, págs. 3739-3744.

de diferentes expresiones que aparecen en la ya parcialmente derogada Ley 13/1996 («referencia catastral», «certificación catastral», «identificación catastral», etc.).

Dicho autor se debate entre la interpretación literal o el criterio lógico, optando por este último al considerar lo más razonable una aplicación progresiva, por fases, de la coordinación Catastro-Registro. Y ello, además, por un motivo de economía de datos, ya que no es conveniente rechazar datos de identificación por un excesivo rigor formalista, sino por el contrario, admitirlos aunque se les reconozcan efectos informativos inferiores a otros más contrastados. Pues bien, amén de explicar otros contrasentidos de mecánica registral que ahora nos interesan menos, aprovecha su breve pero incisivo comentario para descubrir tres niveles de identificación entre finca registral y parcela catastral. Primeramente, destaca la mera constancia registral de la referencia catastral (número de 20 dígitos) con valor simplemente informativo de localización de la finca registral dentro de la situación que marca la referencia catastral, pero sin que ello exija siquiera expresar la superficie catastral (art. 51.2). Una segunda fase consistiría en reflejar, con mayor precisión ahora, la identificación catastral como operación específica mediante una certificación catastral en que conste denominación, situación y superficie y no plantee ningún problema de identidad (art. 53.5). Y un tercer estadio es la plena identificación superficial mediante oportuna, en su caso, rectificación de cabida o alteración de linderos con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. Con estos presupuestos, y a nuestros efectos, gradúa también la extensión e intensidad de la presunción de legitimación en cada una de estas fases.

Personalmente creo que, en este estado de la normativa inadecuada por imprecisa y de una jurisprudencia fluctuante pero no reacia, el guante que se lanza sobre el tapete de discusión es si puede, salvándose las distancias, aplicarse una gradación semejante en la aplicación de la Instrucción de 2 de marzo de 2000. Y me inclino prudentemente a favor, sustituyendo paulatinamente el papel central de la referencia catastral, de claro sabor fiscal, por la coordinada de georreferenciación, de evidente matiz gráfico, pero siempre, en uno y otro caso, garantizando la seguridad jurídica preventiva y la tutela judicial de los derechos en liza, a lo que coadyuva demostradamente la aplicación de los principios hipotecarios, fundamentalmente los de especialidad, calificación y publicidad.

Pero sin apriorismos: véanse las fases principales en que se estructura este proceso, según los respectivos apartados de esta Instrucción (48).

(48) Expongo este apartado con las inestimables sugerencias prácticas de Óscar VÁZQUEZ ASEÑO, nacidas de su ferviente aplicación diaria a la realidad de su distrito hipotecario de Tacoronte, radicado en esta isla de Tenerife, que ha tenido la cortesía de adelantarme y que en breve incorporará a un trabajo que promete ser muy jugoso en estos aspectos.

La primera de ellas es la *identificación de la finca por la referencia catastral* (Primero) ya que ésta será el elemento principal para la localización e identificación gráfica de las fincas; pero recuérdese que la correspondencia de dicha referencia catastral con la identidad de la finca, en los términos del artículo 45 TRLCI, debe serlo necesariamente del inmueble que en realidad sea objeto del hecho o negocio en cuestión.

Otra fase es la *Identificación gráfica* de la finca (Segundo). El Registrador deberá proceder, *bajo su responsabilidad*, a la identificación gráfica de las fincas registrales siempre que a su juicio exista *plena* identidad entre la descripción de la finca que resulte del Registro y la resultante de la gráfica de la misma obtenida por su referencia catastral. Se habla ya de plenitud en esa identificación —pareciera que no es admisible aquella mera falta de dudas fundadas tan aludidas en otros textos— e insiste en el carácter auxiliar o localizador que la referencia catastral posee para esta identificación *gráfica*. Se trataría de una primera validación con valor de mero informe del Registrador. Ello tendrá lugar con ocasión de la inmatriculación o práctica de cualquier asiento con relación a la finca, o como acto específico, mediante instancia por duplicado dirigida al Registrador de la Propiedad por el titular registral, o acta notarial, a la que se acompañe, en ambos casos, la representación gráfica de la finca sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro, de forma que permita su incorporación a la base cartográfica, según resulta de las letras *a)* y *e)* de este segundo punto de la Instrucción.

De ahí se desprende que ya existe un consentimiento tácito del presentante, pero si además recae la aceptación expresa del titular registral la base cobra valor identificativo de la finca en cuestión. Finalmente de la disyuntiva que resulta de su tenor respecto del plano utilizado (parcelario catastral o el propio registral) se deduce que el primero ostenta un mero valor de complemento importante pero no esencial. Precisamente esta circunstancia ha sido la que ha primado en un grado desorbitado la relevancia a la referencia catastral en relación a la identificación de las fincas, cuando hoy es la georreferenciación la técnica adecuada para ese propósito, dada la falta de coincidencia entre el concepto de finca registral y parcela catastral.

Bajo el epígrafe *Procedimientos para la adecuación de la descripción gráfica* (Tercero) se establecen los mecanismos para subsanar los obstáculos derivados del propio Registro o de la cartografía (*datos que desvirtúen u ofrezcan dudas sobre la verdadera identificación gráfica de las fincas*) o de la falta de conformidad de los interesados (normalmente colindantes) con la gráfica asignada. Podrá acudir a los procedimientos de deslinde voluntario o deslinde judicial, pues el consentimiento de los colindantes brinda a la base gráfica catastral un valor descriptivo —al menos a los efectos *inter partes*— y ya no meramente identificativo.

No siendo posible la identificación cartográfica de una finca, tampoco en este caso se paraliza el tráfico jurídico, pues podrá procederse al otorgamiento documental correspondiente (recogiéndose en éste la manifestación de los otorgantes sobre la falta de identificación de la finca), ni se priva de la protección registral ya que la falta de identificación gráfica de las fincas registrales *no será, en ningún caso por sí sola*, defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Realizada la identificación, mediante subsanación de los obstáculos en su caso, procede la constancia en el documento y en el Registro de dicha identificación gráfica de la finca (Cuarto), incorporándose a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y haciéndose constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio. En el caso de actuaciones judiciales o administrativas de deslinde o reorganización de la propiedad rústica o urbana, esta operación podrá realizarse directamente con apoyo en la planimetría oficial realizada en dichas actuaciones, entiendo que en aras de la economía y coordinación entre los diferentes instrumentos que evita caer en la dispersión propiciada por la especialización por razón de la materia. Se tiende de este modo a la creación de un espacio informativo ideal, en expresión del XIV Congreso Internacional de Derecho Registral, mediante la delimitación de las funciones de formación de bases de datos entre todos los participantes en el proceso y la estandarización de la descripción de los objetos registrados.

La utilidad práctica de todo lo anterior se garantiza con la aplicación del principio de *Publicidad formal* (Quinto) que permita la accesibilidad a la información por los interesados, de modo que a las notas simples informativas o certificaciones que se expidan se adjuntará la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encuentre situada la finca de que se trate. Se trasluce el llamado sistema de doble plano, aunque ya no tendría que limitarse a ese doble nivel (zona-finca) sino que podría ser múltiple.

Podría así tenderse al denominado Dato Único Territorial de forma que coincidan en una sola línea territorial la multitud de ellas procedentes de las diversas instancias competentes por razón de la materia (Dirección General de Costas respecto de deslindes marítimo-terrestres, Catastro respecto de la parcela catastral, etc.). Tendencia, digo, y no objetivo en sí mismo que deba ser alcanzado sin un adecuado esclarecimiento de las divergencias, aunque no deseables, enriquecedoras por ser indicadoras de una realidad jurídica no alterable sin las debidas garantías, hacia la integración en un sistema de información territorial.

Incluso cuando no sea posible la determinación de la zona, para establecer un punto de partida que facilite una futura identificación y evite conflictos, se prevé que la finca *deberá* ser identificada por el propio solicitante de

la información y tal representación gráfica será la base para que los interesados en cualquier negocio jurídico sobre la finca representada puedan realizar las manifestaciones al respecto que el Notario recogerá y que se tendrán en cuenta también respecto de las solicitudes de información realizadas por los Notarios, autoridades y particulares.

Junto a su creación e implantación es igualmente trascendente el mantenimiento actualizado de las bases gráficas correspondientes a las fincas inscritas. La Instrucción señala el procedimiento que el propio Registrador ha de seguir en caso de modificación de la configuración física de las fincas, sobre la base de la cartografía a escala:

1. Definición por los propios interesados sobre dicho plano de las modificaciones que se deriven del negocio jurídico (agrupación o agregación y segregación o división).

2. Incorporación del documento gráfico al título correspondiente que ha de producir efectos en el Registro de la Propiedad.

3. Como la modificación (división o agrupación) se ha realizado partiendo del modelo gráfico que de las propias fincas afectadas figura en el Registro de la Propiedad, no presenta ningún inconveniente (49) para éste la incorporación de las modificaciones operadas y que han sido objeto de los pertinentes asientos registrales.

4. Durante el período de tiempo en que las fincas resultantes de la modificación carezcan de referencia catastral, se les asignará provisionalmente como referencia, y a efectos exclusivamente de la base gráfica registral, el número de finca que a cada una corresponda en el Registro de la Propiedad.

Con posterioridad a la citada Instrucción, el vigente artículo 9 LH, en la redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, insiste en el carácter complementario que tiene la incorporación al título inscribible de una base gráfica o su definición topográfica. Establece la mecánica de la operación (archivo del duplicado, nota al margen del asiento correspondiente...) y la posibilidad de archivo de la base gráfica como operación registral independiente.

En definitiva, el artículo 9 LH, en su último párrafo, combina los aspectos instrumentales con los programáticos, pues después de decir que los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, considera que la finalidad de éstas es permitir su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urba-

(49) Otra vez la formulación negativa que criticaba.

nística, medioambiental o administrativa correspondiente (50). Y una vez más se comprueba que la finalidad de la descripción es la identificación.

Respecto de la calificación urbanística, para LACRUZ lo que pretende el legislador hipotecario al anteponer, como primera palabra de la inscripción, las expresiones *rústica* o *urbana*, no es calificar jurídicamente el suelo, sino, en un término puramente fáctico, dar una descripción del inmueble que permita identificarlo. Por eso, decía en la edición de su obra del año 1984, reimpresa en 1991 (51), que la calificación urbanística y sobre todo la condición de la superficie, según el Plan, no es un dato decisivo, ni las nuevas clases de suelo introducidas por la Ley de Suelo (se refería al TR de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana según Real Decreto 9-4-1976), el urbanizable programado y no programado, alteran la aplicación de los criterios antedichos. Sin embargo, en la última edición de 2003 (52) se recuerda que los artículos 7 y 11 de la Ley del Suelo (ahora, la de 13 de abril de 1998) clasifican el suelo con evidentes consecuencias legales, que se reflejan o deben reflejar en los libros del Registro y de las que habría de tratarse en otro lugar. Se observa, pues, un cambio de sensibilidad al respecto.

En cuanto a las aplicaciones informáticas necesarias para el cumplimiento de estos objetivos, el reciente Proyecto GEO-BASE (53) del Colegio Nacional de Registradores, con el asesoramiento del Servicio de Cartografía de la Universidad Autónoma de Madrid, contempla un Sistema de Información Geográfica (SIG) para la conexión de los datos alfanuméricos del Registro (en su caso, de la referencia catastral) con las bases gráficas catastrales, y cuenta con el desarrollo del programa informático (Dynamap) para la visualización de tales bases, asociando cualquier tipo de información considerada jurídicamente relevante. En esta segunda dimensión interesa la información que afecte a aquella calificación inmobiliaria en orden a la planificación del territorio (líneas de ferrocarril, carreteras, creación de parques naturales, corredores de ruido, etc.). Información que permite un doble juego. Por un lado, se facilita el conocimiento de las limitaciones que afectan a cada finca en particular, y viceversa, por otro lado, dada una determinada actuación de

(50) Las conclusiones del XIV Congreso de Derecho Registral insisten en la necesidad de facilitar que el Registro pueda disponer de sus propias bases gráficas o que, en todo caso, si éstas se utilizan interdependientemente con otro sector de la Administración, cualquier modificación en ellas exija la previa calificación de su legalidad por el registrador.

(51) LACRUZ, *op. cit.*, pág. 71.

(52) LACRUZ, *op. cit.*, pág. 62.

(53) Algunos datos: con un coste aproximado de 1.200 millones y la colaboración de la empresa TRAGSATEC, se espera en dos años cubrir todo el territorio nacional. Además, inicialmente pensada para su uso en las oficinas registrales, queda abierta la posibilidad, a regular, de utilización general a través de Internet. En cualquier caso, a nivel comunitario, el documento Catastro 2014 advierte que el manejo de objetos espaciales requiere soluciones de *software* más sofisticadas que las que proporciona un libro de registro.

cualquier naturaleza y extensión, es posible averiguar qué fincas en concreto y en qué medida quedan afectadas por dicha actuación.

Para ello debe cruzarse los mecanismos de información, tanto del Catastro como del Registro de la Propiedad, al menos los más relacionados con esta cuestión, y facilitar el acceso a dicha información. Como referente comunitario, la «Declaración del Catastro en la Unión Europea», en su número 6, proclama que los Catastros se gestionarán como bases de datos abiertas, capaces de incorporar otra información propia de la parcela, según las necesidades de cada uno de los Estados miembros y de la Unión Europea.

En el ámbito catastral, la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, establece el derecho de todos a acceder a la información de los inmuebles de su (propia) titularidad y a los datos no protegidos contenidos en el Catastro; y, asimismo, el derecho de acceso, por las instituciones que menciona, a los datos protegidos, sin el consentimiento del afectado, sin más restricciones que las derivadas de los principios de competencia, idoneidad y proporcionalidad (54).

Concretamente admite el acceso cuando la información sea recabada con interés legítimo y directo, entre otros supuestos, para el cumplimiento de lo establecido en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (del mismo nombre y cuyo contenido a nuestros efectos ha sido traspuesto básicamente en el TRLCI de 2004) y, en general, para la identificación de las fincas por los Notarios y Registradores de la Propiedad. Esta referencia a la identificación de las fincas fue introducida por la Disposición Adicional Quinta de la Ley del Catastro inmobiliario de 2002, dando nueva redacción al párrafo *b)* del apartado tres de aquella Disposición Adicional Segunda de la citada Ley 24/2001, mientras que el párrafo *c)* de esta Disposición admite el acceso a los datos catastrales protegidos «para la identificación de las parcelas colindantes, con excepción del valor catastral de cada uno de los inmuebles, por quienes figuren en el Catastro como titulares o sujetos pasivos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles». Los portadores del interés legítimo en este último supuesto son otros —particulares colindantes—, por tanto, el contenido de la información accesible es lógico que sea distinto.

Respecto de las modificaciones subjetivas, según su Exposición de Motivos, el TRLCI recuerda que la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro

(54) Tampoco aquí debe perderse la perspectiva comunitaria. Según la «Declaración del Catastro en la Unión Europea», en su número 8.º, los Catastros se gestionarán mediante medios informáticos y telemáticos que garanticen la adecuada agilidad en el tratamiento y en el acceso a la información, incorporando tecnologías que promuevan el desarrollo de la Sociedad de la Información. Estos medios telemáticos garantizarán la adecuada coordinación con las administraciones regionales y municipales que también gestionen datos territoriales, y la interoperabilidad es estimulada, entre otras, por la iniciativa INSPIRE (INfrastructure for Spatial InfoRmation in Europe).

Inmobiliario, amplía la línea emprendida por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, que posibilitaba la actualización de las titularidades catastrales mediante la cooperación de las Notarías y de los Registros de la Propiedad (55), y que en dicho texto refundido reciben un completo tratamiento (o al menos así se pretende). Precisamente la Resolución de la Dirección General del Catastro, de 28 de abril de 2003, aprueba los programas y aplicaciones informáticas para la consulta de datos catastrales y la obtención de certificados catastrales telemáticos (56), con la finalidad de facilitar el ejercicio del derecho de acceso de los ciudadanos, las instituciones y las Administraciones Públicas (en el ámbito de sus competencias), y en particular, las Notarías y Registros de la Propiedad, a la información catastral incorporada a la Base de Datos Nacional del Catastro.

Es interesante destacar cómo la amplitud de la legitimación subjetiva para el acceso a estos servicios varía de manera inversa al ámbito objetivo de este acceso, es decir, el contenido de información al que se refieren los servicios ofrecidos. Así, en el caso de consulta libre a datos catastrales no protegidos, una vez visualizados los datos, objeto de la consulta, el interesado podrá imprimirlos en un documento sin valor de certificación, en el que no aparecerán datos catastrales protegidos (Tercero); mientras que en el supuesto de acceso de los titulares catastrales a los datos de su titularidad, se contempla la obtención de un certificado telemático, incluyendo su posible desactivación (Cuarto) (57).

Sin perjuicio de algunas especificaciones técnicas, estos certificados deben reunir todas las características precisas para gozar de la validez propia de los certificados en soporte papel, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 del Real Decreto 263/1996, de 16 de febrero, por el que se regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración General del Estado, teniendo en cuenta que en la certificación telemática se ha de sustituir la firma manuscrita por un código seguro de verificación, generado electrónicamente, que permita acceder a la certificación electrónica archivada por la Dirección General del Catastro o proceder a su

(55) El artículo 50. Tres, apartado *c*), de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, prevé la posibilidad de obtención de certificados catastrales telemáticos por los procedimientos que se aprueben por Resolución de la Dirección General del Catastro.

(56) No en balde la expedición, a instancia de parte, de certificados en los que figuren datos físicos, jurídicos o económicos que consten en el Catastro Inmobiliario, relativos a bienes inmuebles, es una de las funciones administrativas atribuidas a la Dirección General del Catastro. Puede consultarse la Oficina Virtual del Catastro, a través de Internet, en la siguiente dirección: <http://www.catastro.minhac.es>.

(57) Por lo demás, el acceso a estos servicios estará sometido a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y más concretamente a la Orden del Ministerio de Hacienda 1601/2002, de 7 de junio, reguladora de los ficheros automatizados de datos de carácter personal existentes en el Ministerio de Hacienda y en determinados Organismos Públicos adscritos al mismo, en lo referente a la Base de Datos Nacional del Catastro.

cotejo, facilitándose así la comprobación de la autenticidad del documento cuando resulte necesario (58).

Por otra parte, la introducción de las bases gráficas no es un lujo para disfrute exclusivo de la oficina registral, sino un instrumento válido para una mejor prestación del servicio que tiene encomendado. Por ello también el Registro de la Propiedad prepara su normativa y mecanismos para adaptarse con la mayor efectividad posible a la incorporación de dichas bases, al tratarse en definitiva de información relativa a las propias fincas reflejadas en sus asientos.

Ya el citado Real Decreto 430/1990 estableció en el artículo 398.c.2 que los Registradores, a fin de facilitar la publicidad formal por consulta del índice general informatizado, suministrarán noticia de la existencia de titularidades registrales en cualquier Registro a favor de personas físicas o jurídicas determinadas, siempre que exista interés en el peticionario (59).

Con ese fin la Ley 24/2001 (art. 96.2 y 3) incide en el artículo 222 LH, reforzando la obligación de colaboración, en especial en materia de información (núm. 7, cuya redacción permanece inalterada), al establecer en general que los Registradores, en el ejercicio de su función pública, estarán obligados a colaborar entre sí, así como con los órganos jurisdiccionales, las Administraciones Públicas y los Notarios (núm. 8 del art. 222 LH, cuyo párrafo 2.º sí se modifica). A estos efectos se introducen nuevos apartados en el artículo 222 LH para intensificar la comunicación electrónica en las modalidades de publicidad formal, en concreto las de manifestación (núm. 10) y nota simple informativa (núm. 9), remitiendo en el número 11 a la norma reglamentaria para establecer los criterios y procedimientos para mantener la información permanentemente actualizada en el plazo más breve posible, las garantías necesarias para evitar la manipulación o el televaciado de los asientos registrales así como los requisitos técnicos para el acceso a la consulta del contenido de los libros por vía telemática, en aras de la protección de la seguridad e integridad de las personas o los bienes.

En particular, según VÁZQUEZ ASENJO, el programa GEOBASE debería proporcionar al Registro de la Propiedad un acceso constante al Catastro Virtual actualizado; y viceversa, conviene que el Catastro tenga a su disposición lo que podría denominarse el *dato registral de interés catastral* (cuyo contenido puede reducirse a dos elementos: la base gráfica registral de una finca y su último titular registral) (60).

(58) En consecuencia, siendo el solicitante titular catastral deberá cumplir los requisitos técnicos establecidos en el anexo I y disponer del correspondiente certificado de usuario admitido por la Dirección General del Catastro. También se requiere previa autorización en el caso de Administraciones Públicas, Notarías y Registros de la Propiedad.

(59) Vid. Instrucción de la DGRN de 29 de octubre de 1996, en cuyos artículos 11 a 14 se fomenta la interconexión de los Registros para la publicidad formal mediante nota simple informativa.

(60) VÁZQUEZ ASENJO, *op. cit.*

Sería el antecedente para que en el futuro se constituyese una única herramienta de gestión de la información territorial en beneficio de cualquier organismo público (incluso particular) en las condiciones que se establezcan.

En general, para la consecución de este objetivo de auténtica coordinación se precisan el equilibrio entre dos principios o tendencias, cuya falta precisamente ha impedido hasta la fecha el avance sólido en esta cuestión: por un lado, la necesaria uniformidad instrumental (armonización de criterios y cartografía básica), por otro, la especificidad de efectos jurídicos de cada capa de información territorial, de cuya autenticidad es responsable la administración respectivamente competente en cada ámbito sectorial incorporado a la base territorial.

En conclusión, la tan aludida coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro no consiste en una fusión, ni siquiera en una estricta vinculación basada en una absoluta coincidencia entre ellos, al menos como punto de partida, sino que presupone una ampliación de funciones, trascendiendo a la meramente fiscal del Catastro e hipotecaria del Registro, con la perspectiva de una visión generalista. Para ello es preciso que el Registro dé un nuevo paso que no se limite a la identificación de las fincas, sino que abarque la actualización coordinada (concordada) de aspectos no sólo planimétricos (descriptivos) sino de contenido jurídico que garantice el dinamismo tan necesario en una sociedad globalizada. Mucho puede aprenderse de los errores de la Ley del Catastro de 1906 y bastante de los meditados aciertos del Real Decreto de 1980 sobre coordinación entre aquellas instituciones. El apoyo de la tecnología, el mutuo respeto a la competencia institucional y el objetivo real de una mejor prestación de servicios brindan una oportunidad histórica que no cierran un proceso sino que lo impulsan hacia la consecución efectiva de los ya vigentes pronunciamientos de la Ley Hipotecaria del siglo XXI.

BIBLIOGRAFÍA

- CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, Luis M.^a, «La coordinación de las fuentes de información territorial», en *Catastro*, mayo de 1998, págs. 23 a 34.
- CHINCHILLA RUEDA, Rafael, «El Catastro y el Registro», en *RCDI*, núm. 392-393, 1961, págs. 243 a 272.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *La coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro Topográfico Parcelario establecida en el Real Decreto de 3 de mayo de 1980 y en la Carta de México*, Colegio de Registradores, 1982.
- GRAGERA IBÁÑEZ, Gabriel, *El principio del doble suministro y la coordinación entre el Catastro y el Registro Jurídico*, Ponencias y comunicaciones presentadas al IX Congreso Internacional de Derecho Registral, t. I, Madrid, 1993, págs. 323 a 340.
- PAU PEDRÓN, Antonio, *Elementos de Derecho Hipotecario*, Universidad Pontificia de Comillas, Madrid, 2003.

- PÉREZ PÉREZ, Emilio, *La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral*, Ed. Bosch, 2004.
- RAJOY, Enrique, *El Registro de la Propiedad en México: principios y reformas*, en w.conafovi.gob.mx/registros/RPP_MEX_PRINCIPIOS_Y_REFORMAS.pdf, en consulta realizada el 15 de junio de 2005.
- ROCA SASTRE, Ramón M.^a, y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (citado como ROCA SASTRE), *Derecho Hipotecario*, Ed. Bosch, Barcelona, t. I (octava edición, agosto de 1995) y t. I, IV y V (octava edición, enero de 1997).
- VAN DER MOLEN, Paul, «Utilización del Catastro en los Estados miembros. El derecho de propiedad, el Registro y el Catastro en la Unión Europea», en *Catastro*, octubre de 2002, págs. 63 a 70.
- URIARTE BERASATEGUI, José, «Catastro y Registro de la Propiedad», en *RCDI*, núm. 344-345, 1957, págs. 17 a 42.
- VV.AA.: MUÑOZ CARIÑANOS, Fernando, y GARCÍA GARCÍA, José Manuel, «Identificación de Fincas Rústicas», en *Ponencias y Comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*, t. I, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1975, págs. 255-327.

RESUMEN

REGISTRO Y CATASTRO

La tan aludida coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro no consiste en una fusión, ni siquiera en una estricta vinculación basada en una absoluta coincidencia entre ellos, al menos como punto de partida. Para abordar con cierta seriedad esta cuestión no se ha de caer en la falsa polémica de la prevalencia entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: es la propia y única realidad, en sus dos vertientes física y jurídica, a la que deben ordenarse ambos instrumentos. La distinción entre Registros jurídicos y Registros administrativos determina el respectivo alcance de los efectos jurídicos de protección del titular en aras de su seguridad jurídica preventiva. Para ello se interpretan recientes textos normativos (Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los

ABSTRACT

REGISTRY AND CADASTRE

The often-alluded-to coordination between the property registration system and the cadastre does not consist in a merger, or even in a strict bonding of the two based on any absolute agreement between them, at least to begin with. If we are to approach this question with some modicum of correctness, we must avoid falling into the false controversy over which of the two prevails: It is single reality itself, in its two facets of physical reality and legal reality, that these two agencies must organize. The distinction between legal registries and administrative registries is what determines the scope of legal effects that each has, in regard to the protection each affords to title holders for the sake of preventive legal certainty. For this, recent legislative texts are interpreted (Act 13/1996 of 30 December on Fiscal Measures, Administrative Measures and Measures of a Social Nature, the Instruction of 2