

Aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio (*)

por

ÓSCAR GERMÁN VÁZQUEZ ASENJO
Registrador de la Propiedad de Tacoronte

SUMARIO

1. PLANTEAMIENTO.
2. REGLA SEGUNDA DEL ARTÍCULO 201 DE LA LEY HIPOTECARIA.
3. REGLA TERCERA DEL ARTÍCULO 201 DE LA LEY HIPOTECARIA.
4. REGLAS CUARTA Y QUINTA DEL ARTÍCULO 201 DE LA LEY HIPOTECARIA. VALOR PROBATORIO DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES.
5. JUEGO DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES EN LA SUSTANCIACIÓN DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO.

(*) PREÁMBULO

El presente trabajo se compone de dos partes que en principio fueron redactadas para atender a finalidades distintas, ambas parten de una experiencia de origen diferente y son fruto del quehacer de dos Registradores de la Propiedad cuya función, responsabilidad y, por qué no decirlo, valía intelectual, son también diversas, por supuesto las de Javier mucho más elevadas que las mías.

Los Registradores de la Propiedad de Canarias llevamos trabajando con bases gráficas registrales de manera efectiva ya desde hace algunos años. El tiempo ha ido poniendo sobre la mesa una serie de cuestiones no cartográficas, sino estrictamente jurídico-registrales, que se han ido resolviendo de manera más o menos uniforme por cada uno de nosotros. Y debo decir que esas actitudes no sólo han sido extraordinariamente bien recibidas por los usuarios registrales, sino que nos han situado en la encrucijada de poner de manifiesto el verdadero alud de posibilidades que esta materia pone a disposición de la técnica registral inmobiliaria.

1. PLANTEAMIENTO

El artículo 201 de la Ley Hipotecaria determina las reglas con sujeción a las cuales se ha de tramitar el Expediente de Dominio, que es uno de los tres procedimientos con arreglo a los cuales se practica la inmatriculación de fincas que no están inscritas a favor de persona alguna, todo ello según el artículo 199 de la misma ley.

ROCA SASTRE define el Expediente de Dominio como:

«Un procedimiento judicial, acumulable a los actos de jurisdicción voluntaria, que tiene por objeto acreditar la adquisición del dominio a los efectos de proporcionar un título inmatriculador, pudiendo servir también para reanudar el tracto registral interrumpido, así como para registrar excesos de cabida».

Del texto del artículo 201 LH sólo vamos a estudiar aquellas reglas encaminadas a regular la inmatriculación de fincas, esto es, el acceso por primera vez de una finca a los Libros del Registro de la Propiedad. Dentro de estas reglas se aprecia la existencia de dos categorías diferentes de trámites.

Cuando me puse en contacto con Francisco Javier GÓMEZ GALLIGO para plantearle la posibilidad de publicar una serie de dictámenes acerca de cómo podía afectar la aparición del sistema de bases gráficas registrales a distintas funciones tradicionales de los Registradores de la Propiedad, con la amabilidad que le es propia, me animó a que le remitiese cuanto antes el trabajo que tuviera en mente.

Es en materia de modificaciones de las entidades hipotecarias en general y en materia de inmatriculaciones en particular, donde se aprecia especialmente la importancia de la temática que nos ocupa. Y así, remití a Javier un primer estudio relativo al «expediente de dominio y bases gráficas registrales», el cual guarda una semejanza de principios (evidentemente no de calidad técnica) cuando menos sorprendente con el Informe definitivo de la Sección de lo Civil de la Comisión General de Codificación al borrador de anteproyecto de ley de jurisdicción voluntaria, del cual fue precisamente ponente Francisco Javier GÓMEZ GALLIGO y que igualmente se publica.

Dicho informe plantea una serie de pretensiones, todas ellas relativas al ámbito funcional del Registrador de la Propiedad, respecto a las cuales puedo afirmar, con la única autoridad que me da la experiencia de haber trabajado intensamente con bases gráficas registrales, que necesariamente se convertirán en una necesidad para toda la sociedad. No sé si en la definitiva Ley de Jurisdicción Voluntaria o en otra posterior.

Ha sido por ello para mí muy grato comprobar que desde distintos puntos de partida, unos, los humildes que da la práctica; otros, los elevados que da el tratamiento legislativo de las cuestiones, el punto final de llegada para ambos es prácticamente el mismo.

El sistema de bases gráficas registrales hace del Registrador el único funcionario capaz de resolver directamente, siempre que no haya conflicto, la problemática tradicional de las inmatriculaciones, los deslindes y amojonamientos, los excesos de cabida, etc. Y que no es otra que el adecuado encaje (localización y notificaciones) de la finca dentro del mapa registral de las que ya están inscritas.

Cualquier instancia tendrá que acudir al Registro para solucionar tal cuestión. Entonces ¿por qué no ha de ser el Registro quien la resuelva directamente?

Efectivamente, unos trámites van dirigidos a acreditar la realidad de la titularidad jurídico-inmobiliaria de quien los insta y otros se encaminan a acreditar la existencia e identidad de la finca registral a inmatricular.

Esta última categoría de trámites tradicionalmente ha sido poco apreciada por la doctrina, baste simplemente atender a la definición de ROCA SASTRE enunciada, donde ni tan siquiera se menciona su existencia, dando por supuesto que la «adquisición del dominio» se halla necesariamente referida a la finca registral como entidad pacíficamente determinada.

No se tiene en cuenta que gran parte de la problemática que suscita el fenómeno patológico de la doble inmatriculación debe su origen a una defectuosa localización descriptiva de la finca a inmatricular.

Vamos ahora a tratar de estudiar esta categoría de trámites bajo el punto de vista de la existencia de un concepto, que por su novedad no ha podido ser tomado en cuenta por el propio artículo 201 LH. Me refiero a la existencia de las bases gráficas registrales.

A lo largo del estudio del articulado de la legislación hipotecaria vemos como este requisito, necesario para la inmatriculación, de la exacta determinación de la finca registral, ha sido tratado con cierta confusión (1).

(1) La Resolución de la DGRN, de 1 de diciembre de 1999, señala que no se puede inmatricular una finca a través del expediente de dominio cuando el Registrador estima que forma parte de otra mayor inscrita a favor de persona distinta.

En realidad el Registrador, a la hora de aportar la certificación negativa de inicio del expediente hizo constar que:

«La finca objeto del mismo no se hallaba inscrita a favor de persona alguna, al menos en condiciones de poderla identificar, dadas sus circunstancias descriptivas, pero por si pudiera proceder de la finca registrada con el número 2.733, inserto una fotocopia de la inscripción 10.^a vigente de dominio de dicha finca».

Manifiesta el propio Registrador en el Hecho IV de la Resolución que dichas dudas se confirmaron por un hecho ajeno a la situación geográfica de ambas fincas: porque el «propio Juzgado acordó citar a Construcciones Rimar, S. A.» como titular registral.

Respecto a ello, señala la Resolución, citando otra de 2 de julio de 1980:

«Salvo que en el auto aprobatorio del expediente quedase expresamente desvirtuada tal duda, no cabría su inmatriculación».

Esta Resolución viene a decidir sobre un supuesto que en la práctica diaria se produce con relativa frecuencia. Cuando el Registrador certifica primero y también cuando califica después sólo puede abrigar dudas de coincidencias superficiales de doble inmatriculación, dudas que suelen proceder de la cadena de titularidades y casi nunca de los datos descriptivos literarios de los linderos de las fincas.

Lo grave es que en muchas ocasiones no existe prueba posible que elimine dicha duda, por eso, en el caso de la Resolución, el juzgado no se pronuncia, el Registrador no inmatricula y los interesados pretenden usar el expediente de dominio alternativamente como vehículo de inmatriculación o como vehículo reanudador del tracto, tanto da, para conseguir sus legítimas pretensiones de constancia registral.

Eso no es posible, como señala la Resolución citada, porque «sería quebrantar la mecánica y régimen de las inscripciones de transferencia con grave quiebra de los fundamentos y principios del Registro de la Propiedad».

Muchas veces se ha pretendido utilizar la información gráfica catastral o la subsidiaria disponible mas para averiguar, reafirmar o comprobar indiciariamente de quién es el dominio que para identificar o determinar el dominio en sí. Y si bien es cierto que la finca registral se define como la porción de terreno delimitada por el dominio de una persona, no parece tomar exacta conciencia el legislador de que el hecho de que ese dominio corresponda a uno u otro titular, o a varios proindiviso, no altera el contenido identificativo propio de la finca registral.

Cuando se exige que la certificación catastral descriptiva y gráfica figure a nombre de quien pretende inmatricular, se confunde la necesidad de acreditar la titularidad dominical con la necesidad de acreditar el objeto inmobiliario del dominio en sí mismo considerado.

Lo que ocurre es que el Catastro nunca será el instrumento más idóneo para lograr tal fin, ya que sus descripciones no suponen más que la reproducción gráfica de la riqueza territorial aparente y esta cuestión conceptualmente nada tiene que ver con la representación gráfica del dominio inmobiliario.

La determinación precisa del titular del dominio sobre la finca, nada tiene que ver con la determinación de la finca como entidad. Tratamos ahora del estudio de cómo esos requisitos legalmente exigidos para determinar la localización, configuración, identificación y en su caso descripción del contorno o perímetro de la finca registral, se pueden ver sustancialmente potenciados en su cometido, con la utilización de las técnicas de recuperación de bases gráficas hecha desde la propia oficina del Registro de la Propiedad.

Estudiaremos aquellas reglas del artículo 201 LH que se refieren a las cuestiones descriptivas de la finca a inmatricular. Veremos las deficiencias que presentan los actuales trámites y apuntaremos la mejora que supondría para el sistema la utilización de la base gráfica registral.

Tampoco es satisfactoria la conclusión a la que llega la doctrina de la DGRN de que, ante la duda no procede la inmatriculación, ya que lo que procede en todo caso, es gozar de los medios adecuados para resolver la duda de localización que se pudiera plantear e inscribir si no se produce doble inmatriculación o no hacerlo porque se de tal supuesto de superposición territorial.

Durante mucho tiempo se ha pensado que la adecuada coordinación entre Registro y Catastro daría lugar a la solución del problema. Sin embargo, tan sólo la realidad gráfica registral, las bases gráficas registrales, pueden plantearse como solución al problema expuesto, ya que las certificaciones catastrales al solo dar fe del inventario de la riqueza territorial en su apariencia, son inadecuadas para tal fin.

2. REGLA SEGUNDA DEL ARTÍCULO 201 DE LA LEY HIPOTECARIA

De la regla segunda del artículo 201 LH , en lo que al presente estudio atañe, resaltamos en cursiva lo siguiente:

2.^a *Se iniciará el expediente por un escrito al que deberá acompañarse una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, y otra en el Registro de la Propiedad, que expresará, según los casos:*

- a) La falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretenda inmatricular.*
- b) La descripción actual según el Registro y la última inscripción del dominio de la finca cuya extensión se trate de rectificar.*
- c) La última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes cualquiera que sea su clase, cuando se trate de reanudar el tracto sucesivo interrumpido de dominio o de los derechos reales.*

En los supuestos a) y c) del párrafo anterior, se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuantos se estimaren oportunos para justificación de la petición que hiciere en su escrito.

La regla segunda trata de los documentos que han de acompañar al escrito a través del cual se inicia el expediente de dominio, pero curiosamente no trata de la regulación del propio escrito inicial. Para ello, hemos de acudir al artículo 274 del Reglamento Hipotecario, que trata del contenido de ese escrito.

Del estudio de este precepto y en lo que a la materia objeto de este trabajo se refiere, llaman la atención las reglas 1.^a y 6.^a, donde se exige respectivamente y de manera absolutamente escueta la descripción de la finca y el nombre y los apellidos de los dueños de las fincas colindantes, respectivamente:

«El escrito a que se refiere la regla 2.^a del artículo 201 de la Ley, cuando tenga por objeto la inmatriculación de fincas, estará suscrito por los interesados o sus representantes y contendrá:

1.º La descripción del inmueble o inmuebles de que se trate, con expresión de los derechos reales constituidos sobre los mismos.

6.º Nombre, apellidos y domicilio de los dueños de las fincas colindantes, de los titulares de cualquier derecho real constituido

sobre las que se pretenda inscribir, del poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica y del portero o, en su defecto, de los inquilinos, si fuere urbana».

Y llaman la atención porque uno de los dos aspectos esenciales de la inmatriculación (recordemos que el acceso por primera vez de una finca a los libros del Registro de la Propiedad y la necesidad de que ello se realice a través de la primera inscripción del dominio, según el art. 7 de la Ley Hipotecaria, constituyen los dos ejes de la inmatriculación hipotecaria), la necesidad de determinación identificativa de la finca, se lleva a cabo:

A través de la simple declaración abstracta del propio inmatriculante, la cual puede llevarse a cabo sin necesidad de referencia a aspecto geográfico alguno, esto es, declarando simplemente linderos personales (2).

Y a través de la reiteración de lo ya manifestado al describir la finca, es decir, la simple manifestación de quienes, a su saber y entender, son los actuales propietarios de las fincas colindantes, por supuesto sin especificar tampoco geográficamente ninguna de ellas.

En ningún caso se exige que se determine perimetralmente la finca. No se requiere la localización territorial georreferenciada del dominio inmobiliario. Puede incluso no guardar coherencia con las descripciones catastrales que de la misma se hacen; es perfectamente posible que literariamente en el escrito inicial el inmatriculante manifieste que su finca linda al norte

(2) La Resolución de la DGRN, de 9 de octubre de 2000, se refiere, entre otras cuestiones, a que la falta de identificación de las fincas es motivo para suspender la inmatriculación pretendida. Efectivamente, el Registrador suspende porque:

«2.º Por no describirse las fincas como exige el artículo 9 LH y 51 RH».

La Resolución, en su Fundamento 3, señala que:

«El segundo defecto debe confirmarse, ya que, a pesar de que se enuncia de manera tan genérica que necesitaría corrección, se refiere, según resulta del expediente, de la no expresión en dos fincas urbanas del número, y en una de ellas de la calle en la que están situadas, y aunque dichos datos se complementan en la documentación aportada al recurso, no pueden tenerse en éste en cuenta documentos no tenidos a la vista por el Registrador al momento de calificar».

La simple manifestación de los datos omitidos en el momento adecuado hubiesen evitado el motivo de la suspensión. Sin embargo, cabe preguntarse, cómo puede el Registrador calificar la veracidad de tales datos de hecho cuando los mismos son fruto de la mera manifestación del inmatriculante.

En el sistema de bases gráficas registrales, al gozar la oficina del Registro de material gráfico territorial similar al del Catastro, del planeamiento urbanístico, el callejero municipal también planimétrico, etc., puede el Registrador contrastar la manifestación de los interesados y llevar a cabo una verdadera actuación calificatoria.

con Pedro Pérez y sin embargo la descripción catastral de la parcela en su linderro norte sea que linda con la parcela 233 del polígono 5, sin saber ésta de quién es.

Se puede argumentar que esa descripción perimetral ya se solicita a través de los certificados catastrales que han de acompañar al escrito inicial. Pero es importante hacer notar que, además de que el Catastro puede identificar parcelas, pero nunca las fincas registrales, la dualidad descriptiva de la finca a inmatricular, como la de cualquier otra finca registral inscrita, no es deseable.

No se debe seguir admitiendo que a la identificación literaria de la finca se acompañe una descripción de la parcela catastral y menos aún seguir exigiendo la quimera de que ambas realidades (la jurídico-inmobiliaria, propia del Registro, y la de la riqueza territorial, propia del Catastro) necesariamente coincidan (3).

Esta técnica legislativa se manifiesta, como cara opuesta de la misma moneda, en el artículo 276 RH, donde se establece la necesidad de anotación en el Catastro de la incoación del propio Expediente de Dominio, considerando la ausencia de cumplimiento de dicha disposición como causa suspensiva de la inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

La utilidad que para la institución catastral pueda ofrecer la toma de constancia en la misma de la incoación de un procedimiento judicial para inmatricular fincas registrales, no sólo es inexistente, sino que además puede llegar a entorpecer la finalidad que el Catastro persigue.

La regulación del artículo 276 RH obedece a la confusión de que el legislador en ocasiones adolece al no discernir con claridad conceptos como el de finca registral, parcela catastral, dominio inmobiliario, riqueza territorial, Registro de la Propiedad o Catastro, ni el objeto para el que los mismos han sido concebidos.

El proceso de inmatriculación de fincas registrales es completamente ajeno a la institución catastral, y si bien es deseable que el Catastro pueda conocer la titularidad jurídico-inmobiliaria de las fincas registrales para así contrastarla con el parcelario catastral del territorio, esta finalidad ha de ser contemplada como el resultado de la colaboración entre ambas entidades,

(3) La sentencia del Tribunal Supremo, de 2 de marzo de 1996, señala:

«Que la inclusión de un inmueble en el Catastro no pasa de constituir un indicio de que el objeto inscrito puede pertenecer a quien figura como titular en el (igual que ocurre con los recibos de pago de los correspondientes impuestos); y tal indicio, unido a otras pruebas, puede llevar al Juez al convencimiento de que, efectivamente, la propiedad pertenece a dicho titular. Pero no puede constituir por sí sola un justificante de tal dominio, ya que tal tesis conduciría a convertir a los órganos administrativos encargados de ese Registro en definidores del derecho de propiedad y haría inútil la existencia de los Tribunales de Justicia, cuya misión es precisamente declarar los derechos controvertidos.

Registro y Catastro, y no como motivo impeditivo de la inmatriculación de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Volviendo a la regla segunda del artículo 201 LH, este precepto viene a exigir que se acompañe al escrito inicial antes visto, una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario.

Es interpretable dicha exigencia, al amparo del artículo 53.7 de la Ley 13/96, de 30 de diciembre, como la de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular.

Y este precepto viene a caer en el mismo error que el artículo 298 RH, que más tarde estudiaremos, de creer que en el Catastro se hallan las fincas registrales.

Sin embargo creo reveladora la referencia al «Catastro Topográfico Parcelario» o en su defecto al «Avance catastral, Registro Fiscal o amillaramiento» porque se sobreentiende de la misma que lo que el legislador quiere que se aporte al procedimiento es la mejor cartografía oficial de la que se disponga.

Y además se requiere de manera supletoria para el caso de que la más perfeccionada no se halle disponible: la que figura en el Catastro de manera definitiva, obviamente tiene más valor de certidumbre que la que pueda aparecer provisionalmente en el avance correspondiente; pero si ninguna de ellas se hallase disponible, habría que acudir a lo que hubiese, incluso a la vieja figura de los territorios amillarados.

Sin embargo ninguna de estas bases gráficas tiene por objeto el reflejo del propio dominio inmobiliario, el Catastro es el inventario de la riqueza territorial, los Registros Fiscales obedecen, como su propia denominación indica, a intereses recaudatorios, y el amillaramiento se acerca más a situaciones posesorias de hecho que al reflejo del dominio inmobiliario en sí.

Ciertamente, hasta hace bien poco tiempo, la única cartografía oficial existente era la catastral y por ello parecía lógica la necesidad de acudir a la misma. Entiendo, sin embargo, que en la actualidad, al existir cartografía oficial de tipo registral, es decir, específicamente levantada para reflejar el dominio inmobiliario, parece razonable utilizar la misma en vez de acudir al parcelario catastral, concebido para otros fines.

Prácticamente hasta el momento actual, el Registro de la Propiedad ha acudido a la institución catastral para tener indicios de localización de las fincas registrales, apoyándose en el hecho de que en un elevado número de supuestos las fincas registrales vienen inicialmente a coincidir con las parcelas catastrales y asumiendo como defecto del sistema la realidad histórica de la imposibilidad de coordinación, entendida como coincidencia.

También otras instituciones públicas, tales como Entidades Locales, Ministerios, Organismos de Montes, Costas o Cuencas Hidrográficas, tradicionalmente se han visto obligadas a acudir al Catastro para obtener indicios de

titularidad ante la imposibilidad de que los Registros de la Propiedad, aun carentes de bases gráficas, pudieran suministrar tal información. E igualmente se asumía con resignación como «defecto del sistema» el hecho de que dicha información indicaría de titularidades jurídicas que el Catastro suministraba, no coincidiese en un elevado número de supuestos con la realidad jurídica inmobiliaria.

La aparición de las bases gráficas registrales como instrumento de localización de dominios inmobiliarios inscritos en el Registro de la Propiedad, supone un avance respecto a la existencia de certificaciones catastrales, ya que frente a ellas, éstas sí aseguran la titularidad jurídica de un perímetro gráfico coincidente con la descripción del folio registral.

En conclusión, el sistema de bases gráficas de cada Registro de la Propiedad constituye la mejor cartografía disponible a los efectos de la tramitación del Expediente de Dominio y para el supuesto de que de la misma no se disponga, en tal caso habrá que acudir a la certificación catastral clásica, o en su defecto al Avance catastral, Registro Fiscal o amillaramiento.

La regla segunda del artículo 201 LH exige que se aporte al procedimiento judicial del Expediente de Dominio, unido al escrito inicial, una certificación gráfica y catastral (que ya hemos visto que puede ser y hasta habría de ser registral) y otra del Registro de la Propiedad acreditativa de «La falta de inscripción en su caso de la finca que se pretenda inmatricular».

Ambas certificaciones deberían ser sustituidas por una única certificación registral donde conste:

1.º Que el Registrador tiene constancia, a través de la base gráfica registral provisional que se propone, de la exacta situación cabida y linderos de la finca que se pretende inmatricular.

2.º Que la finca a que la base gráfica provisional se refiere, no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad.

Para acreditar la primera manifestación, en la que necesariamente ha de apoyarse la segunda, es preciso que se aporte al expediente la base gráfica registral provisional de la finca a inmatricular. Una base gráfica provisional que necesariamente habrá de ser fruto de la manifestación expresa y fehaciente del inmatriculante ante el propio Registrador, previa al inicio del expediente, para que éste pueda contrastarla con el resto de información gráfica de su archivo.

Veremos más adelante, en una segunda parte del presente trabajo, al estudiar la inmatriculación en base al título público a que se refiere el artículo 205 LH, como entiendo que es posible que la determinación gráfica de la finca registral a inmatricular sea propuesta por el inmatriculante en base a una georreferenciación creada al margen del material técnico obrante en la oficina del Registro de la Propiedad.

En el caso del Expediente de Dominio excluyo la posibilidad de la propuesta particular (esto es, configurada profesionalmente al margen del Registro y sin perjuicio de la oportuna calificación al tiempo de presentar el título) por dos motivos:

1. Porque en dicho documento de propuesta de base gráfica ha de constar la manifestación por parte del Registrador de la falta de inmatriculación de la base gráfica de la finca registral (o de cualquier elemento territorial de la misma con el que pudiera coincidir), o lo que es lo mismo, en este caso, de la propia finca registral. Dicha manifestación nunca puede ser efectuada por el particular a través de asesoramiento profesional técnico topográfico, ya que nunca podrá examinar la realidad gráfica registral.

2. Porque como vimos anteriormente el artículo 201 LH, en su regla 2.^a exige que se acompañe al documento la base gráfica «oficial» oportuna, que en la actualidad no puede ser otra que la del Registro de la Propiedad.

La base gráfica que se acompaña al escrito inicial ha de consistir tan sólo en una propuesta de tal, eso sí configurada a través del juego de manifestaciones del inmatriculante materializadas sobre el material cartográfico y ortofotográfico oficial del que disponga el Registro, sin que en ningún caso pueda, en este momento inicial del procedimiento, convertirse tal propuesta en verdadera y definitiva base gráfica registral.

Porque ésta, la base gráfica registral, sólo es la que ha sido validada por causa de su correspondencia con una finca registrada y además porque hasta que la inmatriculación no se haga efectiva, a results del expediente, y se pueda comprobar que no hay ninguna otra finca que en el ínterin haya obtenido su inmatriculación sobre todo o parte del territorio sobre el que ahora se pretende inmatricular; hasta tal momento, no será posible la afirmación por parte del Registrador de que la identidad de la base gráfica coincide con la descripción literaria hecha en el folio registral donde consta la inmatriculación de la finca.

Así pues, la actual regulación de la regla segunda del artículo 201 LH debería dar paso a otra diferente.

La exigencia de un escrito inicial consistente en declaraciones unilaterales del inmatriculante, acompañado de un certificado catastral determinativo de la realidad gráfica de la finca y de otro certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la falta de inscripción del dominio, habría de ser sustituida por:

Un escrito inicial que únicamente se remitiese a una única certificación registral donde se afirmase por parte del Registrador que

la propuesta de base gráfica que (en la Oficina del Registro y utilizando el material técnico oficial adecuado) ha configurado por su propia voluntad el inmatriculante, no se corresponde, ni en todo ni en parte, con ninguna finca registral inscrita.

Y si de la propuesta de localización hecha por el inmatriculante resulta además que la finca a inmatricular linda con la base gráfica de otras ya inscritas, dicho certificado registral debería también ser comprensivo de las bases gráficas registrales colindantes.

3. REGLA TERCERA DEL ARTÍCULO 201 DE LA LEY HIPOTECARIA

La regla tercera del artículo 201 LH, y a los efectos del presente estudio, establece que:

3.ª El Juzgado dará traslado de este escrito al Ministerio Fiscal, citará a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a aquél de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor, y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos. Éstos se fijarán en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado Municipal a que pertenezca la finca, a fin de que, dentro de los diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos, puedan comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga...

En los casos a) y b) de la regla segunda se citará, además, a los titulares de los predios colindantes y en los a) y c) de la misma, al poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, o al portero, o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana.

Como se puede comprobar del texto resaltado tan sólo me referiré al estudio de aquellas personas que, según el artículo 201 LH, deben ser citados por consecuencia de la ubicación territorial de la finca (titular catastral, interesados ignorados y colindantes), dejando sin tratar aquellos que deben ser citados por razón de sus posibles derechos inmobiliarios sobre la finca a inmatricular, con independencia de la extensión y situación geográfica de la misma.

Distinguimos entre quienes por el solo hecho de aparecer catastrados o por figurar como colindantes han de ser citados, de aquellos que tienen que serlo por la posibilidad de ostentar derechos sobre todo o parte del territorio

de la finca a inmatricular, independientemente de que pudieran ostentar titularidades en inmuebles anejos (4).

Una vez más se distingue el aspecto, llamémosle «de contenido» (el dominio y demás titularidades reales inmobiliarias) y de «continente» la porción de terreno delimitada por dicho contenido, la finca registral.

Y una vez más la existencia de bases gráficas registrales ha de proporcionar a esta regla del artículo 201 LH una sencillez y una seguridad mayores que las que se desprenden de su actual redacción.

A) Respecto a los que tengan catastradas o amillaradas las fincas a su favor y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada, entiendo que habrían de ser citados únicamente por medio de edictos.

La razón por la que la regla 3.^a establece la necesidad de citar al que tenga «catastrada o amillarada la finca a su favor» responde, una vez más, a la necesidad de acudir a medios indiciarios de averiguación ante la ausencia de titularidades contrastadas. Lo deseable es que se cite a quien aparezca como titular registral y no catastral del predio contiguo al que se pretende inmatricular. El problema es que hasta la aparición del sistema de bases gráficas registrales la titularidad de la colindancia registral era imposible de determinar con seguridad, ya que la misma solamente podía ser fruto de meras manifestaciones de los linderos personales de cada finca.

Además de que sigue siendo contradictoria la expresión «catastrada la finca a su favor» porque lo que aparece catastrado es la parcela y nunca la finca, la titularidad catastral nada tiene que ver con la verdadera titularidad jurídico-inmobiliaria. El hecho de que en numerosos supuestos coincidan, no permite afirmar que sean una misma cosa, máxime cuando hoy en día las titularidades catastrales en un masivo número de casos son consecuencia de las titularidades registrales.

Por ello, porque la titularidad catastral ninguna garantía de tipo jurídico ofrece, entiendo que la necesidad de citar expresamente al titular catastral debería ser suprimida de la regla tercera, para incluir a dicho titular dentro de aquellos a los que pudiera llegar a perjudicar la inscripción solicitada, es decir, dentro de aquellos a quienes se ha de convocar por medio de edictos.

(4) La Resolución de la DGRN, de 20 de junio de 1990, resuelve la cuestión de si es necesaria la citación de los propietarios colindantes para que por el auto que pone fin al Expediente de Dominio pueda obtenerse la inmatriculación de una sexta parte indivisa de la finca en cuestión, estando la misma ya inscrita en cuanto a las otras cinco sextas partes a favor de determinado titular.

Señala la Resolución que la citación se configura en este caso en que la finca como tal ya tiene constancia en el Registro, únicamente como instrumento depurador de los datos físicos que intentan acceder al mismo, a la vez que protector de quienes puedan resultar afectados por ello y por lo tanto no es precisa la citación.

Es decir, la doble categoría de publicidad que establece la regla tercera del artículo 201 LH, al referirse a la «citación “de los titulares de derechos reales”» (se hallen o no inscritos, según la regla 3.^a) y catastrales frente a la «convocatoria» por medio de edictos del resto de los interesados en general, debería ser simplemente sustituida por *un sistema de citaciones que tan sólo debería referirse a quienes ostentasen titularidades registrales, ya sean éstas relativas al propio predio a inmatricular, ya sobre las fincas colindantes (y sin perjuicio de las situaciones posesorias de hecho que pudieran pesar sobre la finca) complementado con el simple anuncio o convocatoria, a través de edictos, a cualesquiera interesados en general y entre ellos a los titulares catastrales.*

Esto no supone merma alguna de calidad en la publicidad del procedimiento, ya que la convocatoria por medio de edictos adquiere una dimensión especial cuando estos van acompañados de propuesta de base gráfica registral, como veremos posteriormente al tratar de la inmatriculación a través del procedimiento arbitrado por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, ya que la apariencia gráfica de su situación determina un alcance de publicidad cuya eficacia va mucho más allá de la actual regulación de citaciones y convocatorias.

B) Respecto a la necesidad que se establece de citar personalmente a los titulares de los predios colindantes, entiendo que debería mantenerse cuando dichas titularidades resulten del archivo de bases gráficas registrales.

La utilización del archivo de bases gráficas del Registro de la Propiedad puede constituir una aportación muy importante en la necesidad de citar a los verdaderos titulares de los auténticos predios colindantes (5).

Efectivamente, los criterios de determinación de colindancia que establece la regla 3.^a del artículo 201 LH no son fiables por dos tipos de razones:

1. Al tratarse de la inmatriculación de una finca no inscrita, la determinación de colindancia queda al arbitrio de las manifestaciones del inmatriculante o, en el mejor de los casos, a lo que resulte de la colindancia catastral, la cual se muestra en este aspecto de

(5) La Resolución de la DGRN, de 11 de febrero de 1999, señala que la realización de notificaciones o citaciones tiene carácter esencial (y por lo tanto es de obligatoria calificación para el Registrador) en el supuesto de que se trate de notificaciones a realizar a personas a quienes el Registro conceda algún derecho, pero no cuando, como el caso debatido, se trata de notificar a las personas ignoradas a quienes podría perjudicar la inscripción.

Si por colindante entendemos al que aparece referenciado en la descripción de la finca a inmatricular, no será precisa la notificación o citación, si por el contrario el colindante es el titular de la finca cuya base gráfica aparece contraria a la que se pretende inmatricular, la citación personal es imprescindible, ya que evidentemente el Registro le concede derechos y por ello resulta evidente que el sistema registral de seguridad sale muy reforzado.

linderos aún más insegura que en sus propias declaraciones de titularidad.

2. La declaración literaria de linderos personales de la finca que se pretende inmatricular responde a una «foto fija» llevada a cabo por el inmatriculante en su declaración de voluntad y por simple determinación de la misma es imposible que la colindancia goce de la necesaria constante actualización durante el procedimiento.

La única forma fiable de conocer en cada momento cuál es la entidad gráfica de la finca registral colindante a la que pretende su inmatriculación y al mismo tiempo llegar a saber en cada instante cuál es su titularidad, resulta ser la que ofrece el archivo de bases gráficas registrales del Registro de la Propiedad, ya que la localización gráfica de la finca colindante enlaza con su titularidad automáticamente a través de un sistema de constante actualización que supera cualquier declaración temporalmente puntual que se pudiera hacer en el título.

Por ello, a fin de poder citar a los titulares colindantes a la finca objeto del expediente, habría de solicitarse un dictamen (que bien podría acompañarse a la certificación complementaria del escrito inicial de que trata la regla segunda del art. 201 LH) al Registrador de la Propiedad donde se indicase la existencia colindante de bases gráficas registrales a la que se pretende inmatricular, a fin de que se hiciese la oportuna citación a sus respectivos titulares.

Por lo tanto sería deseable incluir en el curso del procedimiento la necesidad de que el Registrador certificase, con carácter previo a las citaciones oportunas, sobre la titularidad de cada una de las fincas colindantes a la que se pretende inmatricular, derivada dicha colindancia del archivo de bases gráficas registrales.

El archivo de bases gráficas registrales nos permite conocer al momento la titularidad de las bases gráficas de las fincas colindantes a la que se pretende inmatricular, caso de hallarse las mismas inscritas en el Registro de la Propiedad y caso de hallarse validada la base gráfica registral correspondiente.

Efectivamente, todo el sistema de modificación del artículo 201 LH que se está proponiendo, no puede ser, por el momento, más que un complemento a la actual regulación del Expediente de Dominio y no una propuesta de sustitución de la misma, ya que la posibilidad de utilizar bases gráficas registrales en cada uno de los supuestos que estamos examinando depende de la existencia misma de las propias bases gráficas registrales, es decir, de su validación (operación registral por la cual el Registrador manifiesta la coincidencia entre la identificación literaria de la finca hecha en el folio, con la propuesta de base gráfica registral correspondiente), la cual, a su vez, depende de la propia inmatriculación de la finca registral en sí.

El proceso de recuperación de bases gráficas registrales en España es aún incipiente y necesariamente ha de ser paulatino, ya que la validación implica un complejo procedimiento técnico-jurídico-topográfico que precisa su propia implantación.

Por ello considero que en este momento la utilización de bases gráficas ha de ser contemplada como una posibilidad que el legislador debe amparar para dar mayor seguridad jurídica a la tramitación del Expediente de Dominio y no como una necesidad a imponer en cualquier caso, ya que hasta la efectiva implantación de un sistema de recuperación masiva de bases gráficas, esto no será posible.

En cualquier caso la existencia de bases gráficas registrales podría modificar la regla 3.^a del artículo 201 LH, en el sentido de que la necesidad de citar personalmente (además de aquellos a los que por razón de su titularidad sea procedente) a las personas cuyo interés resulte de los datos de la propuesta de base gráfica aportada al escrito inicial del expediente y de convocar a través de la referida propuesta de base gráfica que habría de acompañar al edicto, a cuantos pudieran tener interés en la inmatriculación.

4. REGLAS CUARTA Y QUINTA DEL ARTÍCULO 201 DE LA LEY HIPOTECARIA. VALOR PROBATORIO DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES

Por último tratan las reglas 4.^a y 5.^a del artículo 201 LH que venimos estudiando de la proposición, práctica y calificación judicial de las pruebas que el actor y los interesados comparecientes estimen pertinentes para justificar sus derechos.

Ha de entenderse en la misma línea antes expuesta, que las pruebas a las que se refieren las reglas cuarta y quinta van dirigidas tanto al objetivo de acreditar la titularidad sobre la finca, como a determinar la entidad de la finca en sí; y en este aspecto podemos distinguir pruebas contrapuestas encaminadas unas a ubicar la finca y otras encaminadas a que tal ubicación no invada el dominio de otras fincas registrales inscritas.

Una de estas pruebas puede ser indudablemente la base gráfica registral de una finca ya registrada sobre el mismo territorio sobre el que ahora se pretende inmatricular otra diferente y nueva.

Es posible que, durante el curso del procedimiento, una vez aportada desde el Registro la base gráfica provisional inicial de la finca a inmatricular, e incluso aportado el certificado de colindancia gráfica del que hablábamos en el apartado anterior, se haya podido inmatricular a través de otro procedimiento una finca que ocupe todo o parte del mismo territorio o simplemente es perfectamente posible que la base registral de una finca

ya inscrita años atrás haya podido ser identificada durante tal lapso de tiempo.

En tales casos es preciso que dicha circunstancia haya de tenerse en cuenta durante la tramitación del Expediente de Dominio y, hoy por hoy, no existe otro modo más que la aportación de la base gráfica registral como una de las pruebas a las que se refieren los puntos cuarto y quinto del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Sería deseable que se impusiese al Registrador la obligación de aportar de oficio al Expediente cualquier base gráfica que durante la tramitación del mismo fuera validada sobre el territorio a que la inmatriculación se refiere, a los efectos de que dicha validación fuese ponderada junto al resto de pruebas.

Los efectos probatorios que haya de producir la aportación de dicha base gráfica registral dependerán, en gran parte, del valor y efectos de la propia validación registral.

Si la validación consiste en la afirmación registral de la coincidencia entre la descripción de la base gráfica registral y la literaria hecha en el folio real, los elementos, los criterios de validación, en los que se basa el Registrador para efectuar dicha afirmación, son esenciales a la hora de determinar el valor de la misma.

Por ello es necesario hacer un análisis del valor identificativo o incluso descriptivo que puede llegar a tener la base gráfica registral validada por el Registrador.

La base gráfica de una finca registral puede revestir tres categorías diferentes, con diferentes efectos jurídicos cada una de ellas y por lo tanto con diferente fuerza probatoria (gradualmente más potente) al ser aportadas al Expediente de Dominio de que trata el artículo 201 LH.

Cada una de estas categorías de efectos es consecuencia de los distintos criterios que haya podido utilizar el Registrador a la hora de validar la base gráfica registral correspondiente:

1. La base gráfica que el Registrador haya validado utilizando cualquier medio (descripción literaria de la finca en el folio registral, cartografía de apoyo, etc.) diferente del consentimiento expreso y fehaciente de dicha base gráfica por el titular registral, tendrá el valor de mera opinión o dictamen profesional.
2. La base gráfica que el Registrador haya validado en base a la propuesta o ratificación expresa y fehaciente del titular registral de la finca correspondiente, producirá los mismos efectos identificativos que la declaración literaria que al describir la finca pudiera hacerse constar en el folio registral por la sola voluntad de su titular.

3. La base gráfica que el Registrador haya validado en base a la propuesta o ratificación expresa del titular registral, acompañada de la confirmación previa o simultánea del titular registral del predio colindante y configurada sobre el adecuado soporte cartográfico oficial, ha de producir efectos descriptivos y no solamente identificativos del recinto en que consiste la base gráfica registral.

Vamos a desarrollar cada una de estas categorías:

La legislación hipotecaria, ya desde un principio, no pretendió identificar geográficamente las fincas registrales. Se prefirió, con buen criterio, acudir al único medio fiable de determinación de las fincas, esto es, su titularidad jurídica, así como la de los predios colindantes.

Por ello, la identificación, llamémosle tradicional, que hace la legislación hipotecaria de las fincas registrales no da fe de las circunstancias de hecho, de los datos meramente descriptivos de las mismas.

Sin embargo tal legislación sí ha venido dando fe de todo aquello que sirve para identificar la finca registral como entidad jurídico real inmobiliaria individualizada.

El sistema tradicional identifica la finca registral, la porción de terreno delimitada por el dominio de una persona; identifica el dominio inmobiliario. Pero el sistema tradicional no describe el dominio, no responde de la exactaimetración geográfica de la finca registral.

La elasticidad (se dice que nuestro sistema tradicional es lo suficientemente elástico como para, sin describir nada, identificarlo todo) a la hora de identificar fincas registrales es un principio de nuestra legislación hipotecaria que es predicable no sólo en la narración literaria que del contorno de la finca se hace en el folio registral, sino que también puede apreciarse tal principio en la base gráfica registral, ya que la misma no es otra cosa que el transunto gráfico del folio alfanumérico.

Cuando el Registrador se dispone a validar, lo natural es pensar que el resultado de dicha validación ha de producir los mismos efectos y ha de tener el mismo valor jurídico que el que produce la descripción llevada a cabo en los libros registrales. Es decir, que la validación por parte del Registrador otorga a la base gráfica registral el mismo valor identificativo que ya figura inscrito en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo no siempre es así. En ocasiones no alcanza dicho valor, esto ocurre cuando la validación se lleva a cabo sin la ratificación expresa de dicho contorno gráfico por parte del titular dominical. Y en ocasiones puede llegar a tener un valor jurídico que va más allá de la mera identificación de la finca; puede llegar a tener, como veremos a continuación, valor descriptivo propiamente dicho y no sólo el meramente identificativo.

La validación nunca puede fundarse en una invención o suposición aventurada por parte del Registrador; éste nunca habrá de validar si abriga dudas acerca de la correspondencia de identidades en que dicha operación consiste.

Sin embargo, la validación sí puede fundamentarse en los datos inicialmente manifestados por el titular registral (sin intención de configurar con ellos base gráfica alguna) y que como tales aparecen en el folio registral. La validación de la base gráfica registral en tal caso se deriva:

1. De la voluntad del titular registral manifestada al describir el inmueble en el título que ha causado el asiento correspondiente.
2. De las operaciones identificativas lógicas hechas sobre la ortofotografía y cartografía oficiales utilizadas al efecto.
3. Y de la ausencia de obstáculos derivados de otras identificaciones hechas con anterioridad en el Registro de la Propiedad.

Y lo cierto es que tal base gráfica no puede tener valor identificativo alguno de la finca, más allá del mero dictamen registral, ya que no existe manifestación fehaciente expresa por parte del titular registral o, en su caso, de la autoridad judicial, acerca de la coincidencia entre la identificación alfanumérica y gráfica que el Registro hace de la finca.

Por lo tanto, cuando la prueba de que tratan las reglas 4.^a y 5.^a del artículo 201 LH, consiste en un mero dictamen por parte del Registrador, estaremos ante una mera opinión sujeta a error y basada únicamente en la pericia del fedatario registral.

Ahora bien, si en el título presentado al Registro, o a través de una operación registral específica (del tipo de las previstas en el art. 53.5 de la Ley 13/96, de 30 de diciembre) el titular registral manifiesta que la finca de su propiedad se corresponde con una base gráfica determinada por una serie de coordenadas de georreferenciación, ya existe consentimiento expreso a la validación que ha de llevar a cabo el Registrador.

En este caso, la base gráfica registral no será ya objeto de un mero dictamen registral, sino el resultado de una declaración jurídica con los mismos efectos registrales generales que el resto de las declaraciones que constan inscritas en el Registro de la Propiedad, en este caso los mismos efectos identificativos de la finca que vimos con anterioridad.

La declaración del titular registral sobre la identificación gráfica de la finca dará fe de la identidad del objeto gráfico sobre el cual recae su dominio, pero no dará fe de la descripción exacta de ese objeto gráfico.

Por ello, cuando la prueba consiste en la aportación por parte del titular registral de una base gráfica validada en base a su expresa manifestación (precisamente el mismo supuesto que tendrá lugar tras la operación de inmatriculación de la finca) el juez habrá de atender a la identidad del dominio

inmobiliario en cuanto pudiera afectar a la finca objeto de inmatriculación, sin olvidar el hecho de que los detalles descriptivos de la base gráfica registral aportada, no se apoyan en la fuerza jurídica del Registro de la Propiedad.

No basta que el Registrador georreferencie simplemente un dominio para que esta operación técnica produzca los efectos identificativos tradicionales de la finca registral. Para que esto ocurra es precisa, en primer lugar, la manifestación de voluntad del titular registral debidamente calificada por el Registrador de la Propiedad.

Para que esta base gráfica georreferenciada de la finca tenga plenitud de efectos descriptivos, es preciso, además de que previamente hayan sido calificados sus efectos identificativos, que la declaración del titular registral haya sido contrastada por su colindante y además haya sido sancionada por la autoridad oficial competente.

La diferencia esencial entre el valor identificativo y descriptivo que puede llegar a tener la descripción de una finca registral consiste en que los efectos descriptivos determinan con precisión las circunstancias geográficas del perímetro de la finca, constituyendo el Registro a través de sus bases gráficas el medio de prueba adecuado para resolver las diferencias que pudieran existir entre los colindantes por razón de la ubicación de sus respectivos dominios.

Estos efectos descriptivos sólo se pueden lograr a través de las bases gráficas y nunca a través de la literatura del folio, al carecer ésta de la precisión mínima adecuada para tal efecto.

Cuando la base gráfica registral es aceptada no ya sólo por el titular registral de la propia finca, sino por los titulares de las fincas colindantes, parece obvio que el efecto jurídico del conjunto de esas declaraciones no puede tener el simple valor identificativo que vimos anteriormente, ha de ser necesariamente más potente.

Si en el Expediente de Dominio el inmatriculante acepta como correcta la base gráfica registral propuesta a través de la oficina registral y esa base gráfica registral linda con la base gráfica de otra finca registral ya validada en base a la manifestación fehaciente expresa de su titular, la aceptación de la base gráfica propia implicará al mismo tiempo la aceptación del lindero común con la finca colindante.

A partir de ese momento y si hay sanción oficial al respecto (si se usa la cartografía oficial adecuada), ese lindero ya no sólo será identificativo de la finca, sino descriptivo de la misma. Las partes renuncian a cualquier posible controversia sobre la situación exacta de su dominio territorial.

Para que la base gráfica en todos o alguno de sus linderos tenga efectividad descriptiva y no sólo identificativa, es preciso, además, contar con lo que antes he venido a denominar como sanción de la autoridad oficial competente.

Es evidente que planimetrías particulares, escalas extrañas o inexactas, alteraciones de representación geográfica no contrastadas oficialmente, etc., no pueden acceder al Registro de la Propiedad, ni producir los efectos descriptivos pretendidos, por mucho que el titular y su colindante lo pretendan.

No hay ninguna duda de que el trazado de un lindero sólo gozará de efectos descriptivos, es decir, será respetado en su exacta configuración georreferenciada tanto por el poder público, como por parte de todos los particulares, si todos los interesados públicos y privados y no sólo los titulares colindantes, manifiestan su consentimiento expreso a la base gráfica registral creada.

Por ello es imprescindible, para gozar de los efectos descriptivos pretendidos, que la configuración de la base gráfica registral se realice sobre un escenario de cartografía oficial de tipo registral.

De todo ello se desprende que las pruebas a que se refieren las reglas cuarta y quinta del artículo 201 LH, pueden adquirir, cuando a las bases gráficas registrales se refieran, una dimensión diferente, más potente y eficaz que la que actualmente contiene la redacción de dicho precepto.

Efectivamente, si la tramitación del expediente de dominio persigue la inmatriculación de la finca y ésta únicamente en la actualidad supone la identificación, nunca la descripción exacta de la finca y si en el procedimiento se articula como elemento probatorio el juego de consentimientos y sanciones oficiales de las que hemos tratado, *los efectos tradicionales de ausencia de fe pública registral, en cuanto a los datos meramente descriptivos o de puro hecho relativos a la finca, se verán efectivamente superados al convertir los mismos, por la fuerza de dichas declaraciones y sobre todo por el apoyo georreferenciado de la base gráfica registral, en datos de carácter jurídico-inmobiliario, al mismo nivel que el resto de declaraciones relativas al dominio y demás derechos reales inmobiliarios inscritos.*

5. JUEGO DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES EN LA SUSTANCIACIÓN DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO

Es discutida la cuestión de la naturaleza jurídica procesal del Expediente de Dominio. Sin entrar en el análisis de la cuestión, puesto que a este trabajo no le corresponde, parto de la conclusión a la que ROCA SASTRE llega:

«Hay que afirmar que son actos de jurisdicción voluntaria. Pero bien entendido con la particularidad de no actuar el artículo 1.817 de la LEC, de modo que la oposición a ellos se formula, se sustancia y decide dentro del mismo procedimiento. Pero con todo se trata de una oposición concreta a la justificación del dominio, pues si la opo-

sición es de tipo reivindicatorio, o sea, que exige una declaración del derecho dominical, entonces debe sobreseerse el expediente».

Esta conclusión plantea el estudio de cuándo la aportación de una base gráfica registral, ya sea ésta la provisional que ha de iniciar el procedimiento, o cualesquiera otras validadas, supone la simple justificación dominical de una delimitación territorial, en cuyo caso, las diferencias de apreciación pueden ser solventadas en el curso del procedimiento o cuando estas bases gráficas entran en conflicto con otras realidades dominicales inmobiliarias, en cuyo caso habría de sobreseerse el propio expediente.

La cuestión práctica en materia de bases gráficas registrales consiste en determinar cuándo la problemática que las mismas plantean, puede ser resuelta en sede del propio Expediente de Dominio o cuándo trasciende a éste y ha de sustanciarse a través de otro tipo de procedimiento judicial.

En principio, cuando no se aporta base gráfica registral validada contradictoria con la base gráfica registral provisional que habría de iniciar el procedimiento, cualquier cuestión que surja en cuanto a la delimitación de la finca a inmatricular puede ser resuelta en el Expediente de Dominio incoado.

Sin embargo, cuando se aporte por parte de colindantes o terceros interesados en el expediente alguna base gráfica registral validada que sea contradictoria respecto a la provisional inicial, en tal caso habría de acudir a comprobar el efecto identificativo, descriptivo o de mero dictamen que dicha validación contradictoria provoca, para ver si dicha contradicción puede ser resuelta en el propio expediente o si es necesario sobreseer el Expediente de Dominio iniciado para iniciar el juicio declarativo correspondiente.

Veamos los supuestos:

1. Cuando lo aportado al procedimiento es una base gráfica registral cuya validación se apoya únicamente en el criterio profesional del Registrador, es decir, cuando la misma no goza de efecto identificativo alguno, en tal caso parece obvio que la validez y efectos de dicha base gráfica habrán de ser ponderados por el juez como mera prueba pericial.

En este caso, aunque dicha base gráfica se aporte inicialmente al expediente junto a la certificación registral, nunca tendrá el valor fehaciente de ésta, y tampoco implicará responsabilidad alguna para el Registrador.

El juez, en estos casos, podrá apreciar los datos para tomar decisiones, podrá igualmente despreciarlos por razones de coherencia o temporalidad que considere oportunos o incluso podrá tener en cuenta parcialmente alguno de los linderos de la base gráfica registral. Lo que en principio no parece posible es que dentro de este procedimiento pueda modificarse por parte del juzgado la base grá-

fica registral, sin perjuicio de que *a posteriori*, cuando el título inmatriculador se presente en el Registro, pueda el Registrador en el ejercicio de sus funciones, adaptar la base gráfica inicial propuesta a la descripción final resultante de la finca, en función de las circunstancias que obren en el archivo de bases gráficas registrales en aquel preciso momento.

Sin perjuicio de que una base gráfica con efectos de mero dictamen pueda ser siempre aportada como prueba a lo largo del procedimiento, este supuesto se producirá siempre en los casos de inmatriculación en relación a la finca cuyo acceso registral se pretende ya que, aunque la manifestación puede haber sido efectuada por el dueño de la finca ante el Registrador, dicho interesado no es aún titular registral, se tiene en cuenta su declaración a la hora de emitir la base gráfica registral provisional, pero en ningún caso se califica, porque el resultado no se inscribe o, traducido al ámbito gráfico, no accede al archivo de bases gráficas registrales.

2. Cuando lo aportado al procedimiento consista en una base gráfica validada en base a la declaración fehaciente del titular registral, es decir, cuando la base gráfica registral haya de producir por razón del proceso de su validación los mismos efectos identificatorios que producen las descripciones literarias que se hacen en el folio registral, en tal caso el juez no se hallará simplemente ante un dictamen registral de tipo simplemente pericial.

El juez podrá decidir con la misma libertad que en el caso anterior, en tanto en cuanto su decisión no afecte a la identidad de la finca que se pretende inmatricular, y esto ocurrirá cuando no existan diferencias entre la descripción final literaria de la finca y la de la base gráfica provisional propuesta del 10 por 100 en cuanto a la extensión superficial pretendida, cuando no existan criterios diferentes de situación o localización de la finca o cuando no se produzcan contradicciones en materia de linderos fijos.

En el resto de supuestos la decisión judicial tropieza con una descripción registral existente en sentido propiamente dicho y no parece que en tales casos sea el Expediente de Dominio el procedimiento más adecuado para su alteración o modificación en cuanto que pudiera afectar a dominios ajenos inscritos.

Este supuesto se producirá cuando sea alegada la base gráfica registral como prueba en el curso del procedimiento, por parte de colindantes o terceros que consideren que la inmatriculación pretendida supone la invasión de la finca no inscrita en el contorno gráfico de una finca registral ya validada en base a la manifestación expresa y fehaciente del titular registral.

Este supuesto nunca será aplicable a la aportación de la base gráfica registral provisional que el Registro debe expedir, según la tesis aquí sostenida, al inicio del expediente, ya que dicha base gráfica se refiere a una finca aún no inmatriculada y por lo tanto sin posibilidad de producir efecto identificativo de finca registral alguna, pero si al resto de supuestos en los que quepa la aportación de base gráfica registral al procedimiento.

3. Y por último, no cabe en principio aportación como prueba gráfica en el curso del procedimiento de una base registral que goce de efectos no sólo identificativos, sino descriptivos, es decir, una base gráfica en cuya validación no sólo haya sido tenido en cuenta el consentimiento del titular registral de la finca en cuestión, sino también el titular registral de la finca colindante, ya que al menos la finca que se pretende inmatricular no se haya inscrita y por lo tanto su base gráfica nunca podrá haber sido colindante, desde el punto de vista gráfico registral, de ninguna otra.

Otra cosa es que durante el curso del Expediente de Dominio se haya producido la inmatriculación de un parcelario completo expresamente consentido por todos sus titulares (caso de un proyecto urbanístico, por ejemplo) en cuyo caso resulta evidente que el sobreseimiento del Expediente de Dominio ha de ser inmediatamente adoptado, ya que en este caso no se trata sólo de justificar el hecho determinante de un dominio inmobiliario inscribible, sino de alterar sustancialmente el dominio inmobiliario inscrito de otros titulares registrales.

RESUMEN

BASES GRÁFICAS

El presente dictamen tiene por objeto hacer un análisis de cómo el nuevo concepto de bases gráficas registrales puede llegar a afectar, si las disposiciones legales oportunas son adoptadas, a la tramitación tradicional del expediente de dominio.

La validación por parte del Registrador de la Propiedad consiste en la afirmación de que determinado polígono sobre el terreno corresponde a la representación gráfica de una finca registral y la consecuencia jurídica que de dicha afir-

ABSTRACT

GRAPHIC BASES

The purpose of this opinion is to perform an analysis of how the new concept of graphic bases in registration can affect the traditional processing of ownership proceedings if the proper legislation is enacted.

The property registrar's validation consists in the affirmation that a certain polygon on the land corresponds with the graphic representation of a registered property, and the legal consequence stemming from that affirmation can be used to simplify the entire judicial process in

mación se deriva puede ser utilizada para simplificar y dotar de mayor seguridad jurídica a todo el proceso judicial en que el expediente de dominio consiste. El trabajo analiza el valor probatorio del dictamen del Registrador y entre otras, establece las siguientes propuestas:

Sería aconsejable la aportación al inicio del proceso de una certificación registral donde se afirmase que la propuesta de base gráfica que (en la Oficina del Registro y utilizando el material técnico adecuado) ha configurado por su propia voluntad el pretendido inmatriculante, no se corresponde, ni en todo ni en parte, con ninguna finca registral inscrita.

Sería aconsejable establecer la posibilidad de que durante el proceso el Registrador certificase con carácter previo a las oportunas citaciones, sobre la titularidad de cada una de las fincas colindantes a la que se pretende inmatricular, derivada dicha colindancia del archivo de bases gráficas registrales.

Sería igualmente aconsejable establecer la necesidad de que el Registrador aportase de oficio al expediente de dominio cualquier base gráfica que durante la tramitación del mismo fuera validada sobre el territorio a que la inmatriculación se refiere, a los efectos de que dicha validación fuese ponderada junto al resto de pruebas.

which an ownership proceeding consists and vest the process with greater legal certainty. The paper analyses the value of the registrar's opinion as evidence and, *inter alia*, makes the following proposals:

It would be advisable to furnish, at the start of the process, a registrar's certificate affirming that the proposed graphic base that the would-be owner of the as-yet-unregistered property has configured of his own will (at the Registry Office, using the proper technical material) does not correspond, in full or in part, with any registered property.

It would be advisable to establish the possibility whereby, during the process, before the parties are summonsed, the registrar may certify the ownership of each of the properties bordering that whose first registration is being sought, said borders being as shown by the Registry's file of graphic bases.

It would furthermore be advisable to establish the need for the registrar, acting *ex officio*, to furnish for the ownership proceeding any graphic base that is validated during the handling of the proceeding and concerns the territory to which the first registration pertains, so that said validation can be weighed together with the rest of the evidence.

(Trabajo recibido el 7-12-2005 y aceptado para su publicación el 29-12-2005)

BIBLIOGRAFÍA

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

- LACRUZ BERDEJO: *Elementos de Derecho Civil*, t. III bis, Ed. Dykinson, Madrid, 2003.
- ROCA SASTRE, Ramón M.^a y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario*, Ed. Bosch, Barcelona (8.^a ed., enero de 1997).
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, Félix: *El expediente de dominio*, Ed. Comares, Granada (8.^a ed., 2001).
- ABELLÁN: «Expedientes de dominio», *RCDI*, 1947.
- SANZ FERNÁNDEZ, Ángel: *El expediente de dominio* (RDR-11 y 12, 1985).
- GÓMEZ GÁLLEGO, Francisco Javier: «Calificación de los expedientes de dominio. Comentario a las Resoluciones de 21 y 22 de noviembre de 1995» (BCERC-69).
- BLANCO URZÁIZ, Jorge: *El expediente de dominio* (BCERC-87, año 2000).
- VILLAPLANA GARCÍA, Constancio: *Fichero Registral Inmobiliario*, Ed. Centro de Estudios Registrales, 2004.