

3. URBANISMO

Definición de la unidad de ejecución y de las fincas de origen y de resultado en los proyectos de reparcelación tras la Ley 13/2015

Definition by plot-redivision files of the original and new plots and of the implementation unit after the 13/2015 Act

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

Abogado

RESUMEN: Se analizan en este comentario los requisitos aplicables a la representación gráfica de las fincas de origen, las fincas de resultado y la delimitación de la unidad de ejecución por parte de los proyectos de reparcelación a la vista de la regulación contenida en la Ley 13/2015.

ABSTRACT: *This comment analyzes the requirements of the 13/2015 Act regarding the definition by plot-redivision files of the original and new plots and of the implementation unit.*

PALABRAS CLAVE: Georreferenciación. Identificación de fincas. Coordinación. Catastro. Registro de la Propiedad. Reparcelación. Fincas de origen. Fincas de resultado. Delimitación de la unidad de ejecución.

KEY WORDS: *Georeferencing. Geocoding. Identification of estates. Coordination. Cadastre. Property Registry. Plot-redivision. Original plots. New plots. Implementation unit perimeters.*

Resolución de 27 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

SUMARIO: I. RESUMEN DE LOS HECHOS.—II. EXTRACTO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. COMENTARIOS: 1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA LEY 13/2015. 2. LA DEFINICIÓN DEL PERÍMETRO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. 3. LA DEFINICIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN: A) *Reglas generales*. B) *Reglas especiales*. 4. LA DEFINICIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO.

I. RESUMEN DE LOS HECHOS

Se presenta la certificación administrativa aprobatoria de un proyecto de reparcelación cuya inscripción se suspende por diversos motivos, de los cuales seleccionamos los siguientes a los efectos de este comentario:

a) En relación con la definición de las fincas de origen, se opone por la registradora la discordancia entre las superficies de las fincas de origen que constan en sus respectivos historiales registrales, la que resulta del Catastro y la superficie del ámbito incluido en el proyecto de equidistribución.

b) Respecto de las fincas de resultado, la calificación registral negativa se funda en que los archivos GML que contienen la representación gráfica de las mismas fueron enviados por correo electrónico, no existiendo forma de autenticar su contenido con relación al documento inscribible y en que el número de archivos GML es superior a las fincas resultantes del proyecto, existiendo problemas de identificación que no permiten alcanzar una correcta vinculación entre el archivo GML comprensivo de la representación gráfica y la concreta finca a que se refiere.

c) Finalmente, la calificación también se refiere a la definición del perímetro de la unidad de ejecución objeto del expediente, señalando que se aprecian discrepancias entre las superficies que arrojan las representaciones gráficas y las que resultan de su descripción literaria en el título inscribible, entendiendo la registradora que ambas deben coincidir; sumando la superficie de las fincas resultantes del proyecto, esta resulta ser inferior a la superficie del ámbito, superficie esta última que también difiere de la que arroja la suma de los archivos GML.

II. EXTRACTO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

Interpuesto recurso gubernativo contra la calificación registral, la Resolución de 27 de enero de 2021 estimó parcialmente el recurso. Reproducimos a continuación la argumentación empleada por ella tan solo en relación con los defectos reflejados en el apartado precedente.

«4. Pasando al análisis de los defectos señalados en la nota de calificación, la registradora objeta, en primer lugar, que la superficie de las fincas de origen consignadas en sus respectivos historiales registrales, la de la parcela catastral comprensiva de las tres fincas de origen, así como la superficie atribuida al Sector S-49 en el proyecto aprobado difieren entre sí.

La recurrente alega que ello se debe a que respecto de dos de las fincas de origen, solo se encuentran parcialmente incluidas en el ámbito del Sector (...).

No puede compartirse la interpretación que realiza la recurrente de la redacción contenida en el proyecto; de haberla seguido resultaría evidente que si solo se aportara al proyecto parte de una finca registral, sería preciso constatar tal modificación de la entidad hipotecaria, como operación previa.

(...) Delimitada la unidad de transformación urbanística, la reparcelación afecta solamente a los terrenos físicamente incluidos en su ámbito (arts. 71 y 77 del Reglamento de Gestión Urbanística), salvo que se trate de suelos exteriores adscritos (art. 4 del Real Decreto 1093/1197).

De ello resulta que, cuando solo una parte de la finca aportada está situada dentro del Sector, sea indispensable una operación previa de formación de la finca que debe integrarse en dicha unidad de ejecución, mediante la segregación

de la porción a aportar al sistema de ejecución, operación que será objeto de inscripción en el folio de la finca de origen con carácter previo a la inscripción del Proyecto de Compensación, conforme al artículo 18.1 del Real Decreto 1093/1997.

En el caso que nos ocupa, como resulta del propio proyecto aprobado, se ha realizado una medición topográfica en la que se ha determinado la superficie de las fincas de origen, de tal manera que como resulta de los artículos 68.5 del texto refundido de la Ley del Suelo y 8.1 del Real Decreto 1093/1997, «la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para: (...) la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquiera otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito», lo que concuerda con el contenido del artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, que en su apartado 3 resuelve la discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, otorgando prevalencia a esta sobre aquellos.

No obstante, el defecto, tal y como ha sido formulado, no puede ser confirmado, ya que del proyecto presentado resulta que estamos ante una rectificación de la extensión superficial atribuida a las fincas de origen, que no precisaría de ningún otro requisito para su constancia registral por ser este —la rectificación de los datos descriptivos de las fincas de origen, entre ellos su superficie— un efecto de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación (...).

Todo ello sin perjuicio de lo que seguidamente se dirá.

5. Relacionado con lo anterior, indica la registradora en su calificación la existencia de unos terrenos libres ubicados al Norte y Sur de la parcela catastral, señalando la recurrente que tales terrenos son el resto de las fincas que son objeto de aportación parcial al proyecto de equidistribución, pero ya se ha indicado en el anterior fundamento que no resulta del proyecto aprobado la existencia de operación previa de modificación hipotecaria alguna.

En cuanto a la forma de proceder en tales casos, la Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General de Catastro de 7 de octubre de 2020, publicada con posterioridad a la calificación, pero cuyos postulados son de interés por aclarar las normas aplicables al caso en su apartado decimocuarto señala que:

«a) En los expedientes administrativos que impliquen una reordenación de la propiedad, o supuestos análogos, en los ámbitos de ejecución previamente determinados conforme a la normativa aplicable, es requisito esencial que la delimitación perimetral externa de dichas unidades o ámbitos de ejecución, que se corresponde con el perímetro exterior de las fincas resultantes, sean privativas o demaniales, se defina previamente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, de modo que dicha delimitación respete a su vez la configuración perimetral externa de las parcelas catastrales afectadas.

b) Las identificaciones cartográficas y descriptivas del ámbito o Unidad de ejecución así como de todas las fincas resultantes, podrán ser realizadas con anterioridad al inicio del expediente administrativo o como un trámite más dentro del mismo, al objeto de hacer posible la asignación de la referencia catastral a cada una de las fincas resultantes del procedimiento administrativo de reordenación de la propiedad (...).

En el supuesto de este expediente tal delimitación perimetral externa se ha llevado a cabo como un trámite más del expediente administrativo correspondiéndose con el perímetro exterior de las fincas resultantes, a través de la correspondiente representación gráfica alternativa, que será comunicada al Catastro a efectos de la asignación por este de las correspondientes referencias catastrales (art. 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Sin embargo, las incoherencias que plantea la registradora sobre estos terrenos ponen de manifiesto dudas sobre la existencia de operaciones de modificación de entidad hipotecaria para delimitar la unidad de actuación que no están expresamente documentadas, operaciones que en ningún caso pueden entenderse implícitas en la redacción del proyecto.

Lo cual corrobora la recurrente al referirse al resto de la finca registral 1388, y al resto de la finca 1369, al afirmar que las rectificaciones superficiales en realidad suponen una aportación parcial de fincas al proyecto de reparcelación. Es por ello que, no constando dicha formalización de la operación previa de segregación, debe confirmarse la calificación de la registradora en este punto.

6. Respecto de la aportación de los archivos GML correspondientes a las fincas de resultado mediante la remisión de correo electrónico dirigido al Registro de la Propiedad (...), no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5.2.^a de la Ley 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. arts. 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible.

(...) Descartada la posibilidad de presentación de documentos por medio de correo electrónico, aunque sean complementarios del título inscribible, no existe por otra parte obstáculo para que las representaciones gráficas correspondientes a las fincas de resultado acompañen al título inscribible, superando así el defecto de su autenticación en relación con el título aducido por la registradora, siempre que pueda determinarse la correspondencia de cada finca con su respectiva representación gráfica lo que, en el caso de este expediente, viene enormemente facilitado por constar en la propia certificación la ficha o cédula de cada una de las fincas resultantes con constancia de sus coordenadas georreferenciadas.

Igualmente, nada obsta a que la propia certificación administrativa haga referencia a los distintos archivos o soporte en que consten las representaciones gráficas como documento complementario de la misma.

7. Alega también la registradora que se aprecian discrepancias entre las superficies que arrojan las representaciones gráficas y las que resultan de su descripción literaria en el título inscribible, entendiendo la registradora que ambas deben coincidir.

En concreto, señala que la superficie de las fincas resultantes del proyecto (según se afirma en la calificación, 205 526,93 metros cuadrados), esta resulta ser inferior a la superficie del ámbito (217 200 metros cuadrados), superficie esta última que también difiere de la superficie que arroja la suma de los archivos GML, resultando esta ser de 217 242,42 metros cuadrados (según afirma la calificación).

La recurrente, por su parte aduce que ello se debe a un error en la suma realizada en la calificación, al no tener en cuenta una parcela de 11 675 metros cuadrados destinada a aparcamiento, existiendo además otra pequeña diferencia de 1,93 metros cuadrados, la cual corresponde a una de las pequeñas parcelas de servicios. Sumando, por tanto, las parcelas resultantes 217 201,93 metros cuadrados.

En la mayor parte de las fincas de resultado se observan diferencias de superficie de escasa entidad, de tal forma que, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación».

Ahora bien, respecto de algunas de las fincas de resultado, conforme al análisis de contraste entre las fincas de resultado y sus respectivas representaciones gráficas que realiza la registradora y que se tratará más adelante, se aprecian diferencias de cabida significativas entre la que consta en el título calificado y la que resulta de su representación gráfica georreferenciada, resultando una exigencia para la incorporación al folio registral de su representación gráfica que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el título y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir (Resolución de 27 de julio de 2017); sin que por otra parte constituya impedimento alguno que más de un archivo GML se corresponda con una sola finca de resultado, pues ello podría ocurrir respecto de fincas discontinuas (piénsese, por ejemplo, en las fincas destinadas a viales).

8. En este punto, alega la recurrente que, por contener el proyecto las cédulas urbanísticas de las fincas resultantes con sus coordenadas de ubicación geográfica, debería entenderse cumplido el requisito de aportación de la representación gráfica de las fincas, toda vez que la Ley Hipotecaria no concreta un determinado tipo de archivo o soporte en que deban estar contenidas.

Debe indicarse que como ya ha señalado este Centro Directivo, la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015 fijó unos requisitos pormenorizados aplicables a las representaciones gráficas que pretenden tener acceso al Registro (...). Los archivos GML remitidos por correo electrónico no reúnen todos los requisitos técnicos expuestos.

Ahora bien, dicha deficiencia será fácilmente subsanable, ya que el punto 4 del repetido apartado séptimo de la Resolución Conjunta prevé que «cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada» (...).

9. Sobre esta cuestión objeta también la registradora que existen problemas para relacionar cada una de las fincas resultantes del proyecto con su respectiva representación gráfica, entendiendo que deberían nombrarse cada uno de los archivos GML de tal forma que, de manera inequívoca, permitan realizar tal identificación. La registradora, en su calificación realiza tal labor de identificación en algunos casos por «suposición», según resulta literalmente del contenido del Anexo A de la nota de calificación.

(...) Resulta evidente que, dados los trascendentales efectos que implica la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca no puede dejarse a una mera suposición del registrador la correspondencia entre cada finca de resultado y su respectiva representación gráfica, siendo preciso que los archivos GML se encuentren nombrados de tal forma que permitan realizar de forma totalmente inequívoca la labor de análisis de dicha correspondencia.

Y ello, aunque en el caso de este expediente el título contenga la ficha o cédula de cada finca resultante de los datos relativos a su superficie y coordenadas de

ubicación geográfica, pues dichas cédulas que contienen el plano de las fincas de resultado no constituyen una representación gráfica de las fincas y que dan cumplimiento a los requisitos técnicos anteriormente citados. En consecuencia, el recurso en este punto debe ser desestimado».

III. COMENTARIOS

1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA LEY 13/2015

Como es sabido, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, ha supuesto un avance decisivo en el camino iniciado tímidamente hace décadas con el fin de coordinar el Catastro y el Registro de la Propiedad.

La profundidad de la reforma ha generado una importante doctrina administrativa para tratar de esclarecer ciertas dificultades en su interpretación y aplicación práctica, de la que son muestra la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015 y la Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro de 23 de septiembre de 2020, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Entre las novedades de la Ley 13/2015 destaca la previsión de la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria. Dicha incorporación es imperativa en algunos casos y potestativa en los demás. Es imperativa en los supuestos previstos en el artículo 9.b, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por aquella, según el cual «la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Fuera de los casos anteriores, el párrafo siguiente del mismo artículo 9.b añade la posibilidad de incorporación de la representación gráfica con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible o como operación registral específica con aplicación en ambos casos de los requisitos establecidos en el artículo 199 de la misma Ley. Para ello se regula el procedimiento de coordinación de la descripción de las parcelas catastrales con las fincas registrales que se refieran a la misma porción del territorio, en el que con carácter general la

representación gráfica a inscribir en el Registro de la Propiedad será la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica o, en los supuestos legalmente previstos, una representación gráfica alternativa. También se contempla la existencia de un sistema de intercambio mutuo de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

La incorporación de la representación gráfica al Registro de la Propiedad puede obtenerse a través de dos medios posibles, según los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. De ellos resulta una regla general y otra especial. La primera consiste en la necesidad de aportar a tal efecto la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. La regla especial permite que tal incorporación tenga lugar con base en una representación gráfica alternativa a la catastral, pero solo en determinados supuestos: «cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos y cuando se trate de procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del título VI de la citada Ley en los que expresamente se admita esta fórmula alternativa.

En los casos en que se admite la representación gráfica georreferenciada alternativa, es preciso obtener su validación por parte del Catastro. La Resolución Circular de 2015 antes citada regula el informe de validación gráfica alternativa, que se obtiene en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, y lo configura como el elemento que permite acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas para poder ser incorporadas a la cartografía catastral, siendo indispensable para obtener la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

En relación con los proyectos de reparcelación, es de destacar que la Ley 13/2015 se limita a introducir en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria las dos alusiones a los mismos antes referidas, pero no se detiene en desentrañar los múltiples interrogantes que plantea la aplicación práctica de tales normas, para lo cual resultan de gran utilidad las reglas contenidas en las resoluciones a las que nos hemos referido al principio de este apartado, especialmente en las resoluciones conjuntas de 2015 y 2020.

En este sentido, es de destacar que la regulación no aclara cuál es el objeto sobre el que ha de recaer la identificación gráfica georreferenciada, es decir, si se refiere a las fincas de origen o a las de resultado y si se extiende o no al perímetro de toda la unidad de ejecución. A estas cuestiones dedicamos los apartados que siguen.

2. LA DEFINICIÓN DEL PERÍMETRO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

La definición del perímetro de la unidad de ejecución en los expedientes reparcelatorios no se contempla en la Ley 13/2015, pero sí se refiere a esta cuestión la antes citada resolución conjunta de 2020, que exige que el proyecto defina la delimitación perimetral externa de la unidad de ejecución en los términos previstos en su apartado decimocuarto.

Esta definición cartográfica del perímetro exterior de la unidad de ejecución permite definir y encajar posteriormente los recintos de las fincas resultantes de forma coherente a su descripción alfanumérica para la asignación de referencia catastral a los mismos y para la obtención del informe de validación gráfica positivo en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, lo cual po-

sibilita la adecuada coordinación de los inmuebles resultantes entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

A tal fin, en los expedientes administrativos que impliquen una reordenación de la propiedad, o supuestos análogos, en los ámbitos de ejecución previamente determinados conforme a la normativa aplicable, es requisito esencial que la delimitación perimetral externa de dichas unidades o ámbitos de ejecución, que se corresponde con el perímetro exterior de las fincas resultantes, sean privativas o demaniales, se defina previamente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, letra b, de la Ley Hipotecaria, de modo que dicha delimitación respete a su vez la configuración perimetral externa de las parcelas catastrales afectadas.

De la anterior remisión se desprende que la definición de la delimitación perimetral externa de la unidad de ejecución ha de realizarse mediante la inserción de la representación gráfica georreferenciada de la unidad y la expresión de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Ahora bien, dado que la delimitación de la unidad de ejecución es realizada por el planeamiento urbanístico y que no necesariamente ha de coincidir con la configuración catastral de la zona afectada (normalmente se aparta de ella por incluir parcelas que solo en parte se encuentran dentro de la unidad de ejecución, como veremos), entendemos que la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de dicha delimitación no puede realizarse sino mediante la aplicación de la regla especial antes referida, es decir, con base en una representación gráfica georreferenciada alternativa de todo el perímetro de la unidad que reúna los requisitos establecidos a tal fin.

La resolución conjunta de 2020 también determina que las identificaciones cartográficas y descriptivas del ámbito o unidad de ejecución, así como las de todas las fincas resultantes, pueden ser realizadas al inicio del expediente administrativo o como un trámite más dentro del mismo, al objeto de hacer posible la asignación de la referencia catastral a cada una de las fincas resultantes del procedimiento administrativo de reordenación de la propiedad.

En el caso contemplado por la Resolución de la Dirección General de 27 de enero de 2021, objeto de este comentario, la delimitación perimetral de la unidad de ejecución se lleva a cabo como un trámite más del expediente administrativo a través de la correspondiente representación gráfica alternativa. Sin embargo, las incoherencias referidas en la calificación registral ponen de manifiesto dudas sobre la existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias para delimitar la unidad de actuación que no están expresamente documentadas en el expediente analizado, operaciones que en ningún caso pueden entenderse implícitas en la redacción del proyecto.

3. LA DEFINICIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN

A) *Reglas generales*

En la aplicación a los proyectos de reparcelación las normas contenidas en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria surge la duda de si la exigencia de la constatación registral de la representación gráfica georreferenciada es predicable de las fincas de origen, de las de resultado o de las de ambas.

Desde mucho antes de la Ley 13/2015, los proyectos de reparcelación han de representar gráficamente tanto las fincas de origen como las de resultado y el perímetro de la unidad de ejecución. Así se desprende del artículo 82 del

Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, que en su apartado 1.f enumera los planos que necesariamente ha de contener todo proyecto de reparcelación. Entre ellos se encuentran el plano de delimitación e información (con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno), el plano de adjudicación (con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas) y un plano superpuesto de los dos anteriores.

Tras la citada Ley, parece claro que las fincas resultantes han de estar georreferenciadas en el plano de adjudicación. Sin embargo, dado que el plano de superposición de dicho plano con el que contiene las fincas de origen (el plano de delimitación e información) permite obtener también la georreferenciación de estas últimas mediante la correspondiente herramienta informática, no tiene mucho sentido sostener que la nueva exigencia solo se aplica a las primeras y en ningún caso a las segundas. Cabe, pues, afirmar que los proyectos de reparcelación han de contener la representación gráfica tanto de las fincas de origen como de las de resultado y que esta representación gráfica ha de estar convenientemente georreferenciada, aunque para las fincas de origen no sea rigurosamente necesario reflejar de manera explícita las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Y todo ello se entiende sin perjuicio de la necesidad de aportar la certificación catastral de las fincas de origen a que enseguida hacemos referencia.

Normalmente la representación gráfica de las fincas de origen será la catastral, conforme a la regla general del artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria, y la de las fincas de resultado será la alternativa prevista en el 10.3.b. Así parece entenderlo la resolución conjunta de 2015 en su apartado quinto, punto 1, en los términos que veremos al analizar la definición de las fincas de resultado.

Por tanto, parece que los planos que tradicionalmente acompañan a los proyectos de reparcelación, tanto de las fincas de origen como de las de resultado, han de quedar en lo sucesivo georreferenciados. En el caso de las primeras, normalmente se tomará como base para ello las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas conforme a la regla general del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria antes expuesto, mientras que la representación gráfica de las fincas de resultado será de ordinario la complementaria o alternativa prevista en el artículo siguiente.

Antes de hacer referencia a algunas reglas especiales conviene recordar que, para el caso de existir edificaciones en alguna de las fincas de origen de la reparcelación, el artículo 7.7 del Real Decreto 1093/1997 establece que el proyecto de equidistribución debe contener «la descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican» y que «se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral». Esta materia también ha quedado afectada por la Ley 13/2015, que ha sustituido la regulación que de las declaraciones de obra nueva contenía el antiguo artículo 208 de la Ley Hipotecaria por el contenido del nuevo artículo 202, que exige que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación quede identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, exigencia que parece extensible sin dificultad a los proyectos de reparcelación¹.

B) Reglas especiales

Expuesta la regla general consistente en la definición de las fincas de origen mediante la representación gráfica catastral, vamos a referirnos a algunos su-

puestos especiales; en algunos de ellos la representación gráfica aplicable a las fincas de origen es la alternativa o complementaria y en otros no será necesario aportar ni la alternativa ni la catastral.

a) Así sucederá, en primer lugar, cuando se trate de fincas que solo parcialmente estén incluidas en la unidad de ejecución, en cuyo caso se requiere la aportación de la representación gráfica alternativa tanto de la parte interior como de la exterior. Así lo entiende la resolución conjunta de 2020 cuando señala en su apartado decimocuarto, 1.b, párrafo segundo, que «A tal efecto, debe tenerse presente que cuando la actuación administrativa afecte solo parcialmente a alguna de las parcelas que hayan de integrarse en la misma, será necesario que la representación gráfica que se aporte identifique y determine gráficamente tanto la superficie afectada por el expediente como la referida a la parte excluida, siempre respetando la delimitación perimetral externa de las parcelas afectadas».

En tales casos, el proyecto realizará las segregaciones correspondientes a fin de separar la parte de la finca interior y la exterior de las fincas originarias que se encuentren en esta situación, debiendo atenderse a la disposición contenida en el apartado quinto de la misma resolución conjunta cuando establece que «En las segregaciones, la regla general implica que habrá de inscribirse y coordinarse la representación gráfica georreferenciada tanto del resto de la matriz como de la porción segregada. Sin embargo, cuando se trate de fincas registrales con segregaciones o expropiaciones pendientes, que no hayan accedido al folio registral de la matriz y en las que no sea posible la determinación de la finca restante, la inscripción gráfica georreferenciada podrá limitarse exclusivamente a la parte segregada».

b) En nuestra opinión, también habría de aportarse una representación gráfica alternativa de una finca de origen cuando en el proyecto de reparcelación se pusiera de manifiesto la falta de correspondencia entre el Catastro y la realidad física de dicha finca. Así resultaría de la aplicación analógica del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, cuyo párrafo primero dispone que «Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa». Si bien esta regla se inserta en el expediente específico previsto por el citado precepto, su aplicación analógica a este caso vendría avalada por la Resolución de 19 de diciembre de 2019, que la contempla cuando se trata de cumplir la misma finalidad de lograr la rectificación descriptiva de una finca registral.

c) La citada resolución conjunta de 2015 contiene en su apartado decimocuarto, 3.A, párrafo tercero, la siguiente regla especial: «Cuando para practicar la inscripción registral se haya optado por la agrupación instrumental de todas las fincas afectadas por el expediente de equidistribución para su posterior división como fincas independientes, no será necesaria la inscripción previa de la representación gráfica de la misma, sin perjuicio de la observancia en su descripción del criterio antes expresado en relación con la delimitación cartográfica de la Unidad conforme a lo dispuesto en el artículo 9 letra b) de la Ley Hipotecaria, al objeto de proceder a la inscripción y coordinación de las fincas resultantes».

d) Cuando alguna de las fincas de origen no esté inmatriculada, el proyecto debe proceder a su inmatriculación, conforme a los artículos 68.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana de 2015 y 8.1 del Real Decreto 1093/1997.

Por su parte, el artículo 204.1.º de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 13/2015, dispone que «Además del procedimiento prevenido en el artículo ante-

rior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos: 1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado (...).

A este supuesto se refiere también el apartado decimocuarto 3.A, párrafo primero, de la resolución conjunta de 2020, según el cual: «Cuando proceda la inmatriculación de alguna de las fincas aportadas al expediente de equidistribución en los términos establecidos en la legislación hipotecaria, no será necesario aportar su representación gráfica catastral o alternativa, bastando con la delimitación perimetral de la Unidad en los términos expresados anteriormente».

e) Los mismos artículos citados en la letra precedente habilitan al proyecto de equidistribución para rectificar la extensión superficial, los linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva de las fincas de origen. Esta cuestión es analizada por la Resolución de la Dirección General de 27 de enero de 2021 en los términos expuestos. Por su parte, la Resolución de 12 de febrero de 2016 señala que «En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. art. 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados».

4. LA DEFINICIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO

El proyecto de reparcelación ha de contener necesariamente las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas de resultado, conforme al artículo 9.b de la LH y al punto 1 del apartado quinto, párrafo primero, de la resolución conjunta de 2015, ya expuestos.

La representación gráfica de las fincas de resultado contenida en los proyectos de reparcelación puede tener por base la cartografía catastral o la representación gráfica alternativa. Esta doble posibilidad resulta avalada por la resolución conjunta de 2015 al afirmar en su apartado quinto, punto 1, que «Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada

de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución».

Así, puede suceder que el proyecto de reparcelación incorpore ya la representación gráfica catastral de las fincas de resultado, por haberse asignado a estas una referencia catastral antes de la inscripción de aquel. Este supuesto es contemplado por la resolución conjunta de 2020 en su apartado decimoquinto, punto 4, bajo el título «Asignación de la referencia catastral con carácter previo a la inscripción», que señala que, «Con independencia de la comunicación de información que en su caso haya de realizar el Registrador de la Propiedad de acuerdo con el artículo 204 de la Ley Hipotecaria, la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad puede facilitarse si una vez concluido el expediente administrativo de reordenación de la propiedad o deslinde, el órgano competente para su tramitación o las partes interesadas presentan en el Catastro el título inscribible en el que conste la representación gráfica del ámbito o Unidad de ejecución y de las fincas resultantes en la forma establecida en el número 1 de este apartado.

Verificado tal extremo, el Catastro procederá a asignar la referencia catastral a la totalidad de las parcelas resultantes del expediente administrativo, incluyendo los espacios de dominio público, siempre que abarquen la totalidad de la superficie objeto de la reordenación de la propiedad o deslinde, exista coherencia descriptiva y topológica entre los datos alfanuméricos y gráficos de cada una de ellas y sus titulares hayan tenido en el expediente la intervención prevista por la normativa aplicable.

Dicha asignación previa de la referencia catastral o de un identificador provisional a las parcelas resultantes, podrá solicitarse directamente por el propio Registrador de la Propiedad a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, previa calificación del título inscribible, mediante un informe específico de validación gráfica positivo, que podrá obtenerse, en su caso, siempre que los archivos en formato GML cumplan con los requisitos técnicos establecidos en la presente Resolución. En tal caso, para practicar la inscripción de la representación gráfica de las fincas bastará con hacer constar el código seguro de verificación del referido informe a partir del que el Registrador de la Propiedad podrá obtener las referencias catastrales o el identificador provisional de cada una de las fincas resultantes así como el archivo GML de su correspondiente representación gráfica.

La asignación previa de referencia catastral o identificador provisional recogida en el párrafo anterior, podrá ser igualmente aplicable a los casos a los que se refiere el apartado quinto de la presente resolución en que las modificaciones físicas de parcelas catastrales no afectan a parcelas colindantes, previa calificación de la legalidad de las operaciones registrales solicitadas.

En estos casos la finca se inscribirá como coordinada, y tratándose de un identificador provisional, el Catastro deberá comunicar al Registro de la Propiedad la referencia catastral definitiva para su constancia por nota marginal en la forma establecida en la norma técnica de comunicación».

Fuera del supuesto precedente, será necesario aportar la representación gráfica alternativa de las fincas de resultado siendo de aplicación la siguiente norma del artículo 204 de la Ley Hipotecaria: «Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada

para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral. Una vez practicada la inmatriculación, el registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo anterior».

Por otro lado, la necesidad de aportar la representación gráfica de las fincas de resultado es igualmente aplicable a aquellas que consistan en viales o equipamientos. El apartado decimocuarto, punto 3.A, párrafo cuarto, de la resolución conjunta de 2020 señala al respecto que «A los terrenos destinados a viales y equipamientos públicos resultantes del proyecto de equidistribución les será asignada una referencia catastral asociada a un recinto gráfico».

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

NOTAS

¹ Sobre esta cuestión puede verse LANZAS MARTÍN, E.P., *La georreferenciación de edificaciones y de fincas resultantes de una reparcelación*, RCDI núm. 774, 2019, págs. 2145-2155.