

Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (III): El principio de inscripción gráfica

*The geographical repercussions
of the mortgage principles after
Law 13/2015, of June 24 (III):
The graphical registration principle*

por

PEDRO FANDOS PONS
Registrador de la propiedad de Dolores y Doctor en Derecho

RESUMEN: Continuando con el propósito de intentar elaborar una interpretación evolutiva de la Ley 13/2015 y su repercusión sobre los principios hipotecarios, nos ocupamos, en este tercer artículo de la serie, en indagar sobre las repercusiones geográficas del principio de inscripción, entendido este como el que trata del papel de la inscripción en la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales. Nos vamos a plantear cuál es el valor de la incorporación de la georreferenciación a la inscripción respecto a la descripción de la finca, que es objeto de inscripción; cuando se incorpora la georreferenciación de la finca al asiento; y, finalmente, cuales son los efectos que produce.

ABSTRACT: Continuing with the purpose of trying to develop an evolutive interpretation of Law 13/2015 and its repercussion on mortgage principles, we deal in this third article of the series, in inquiring about the geographical repercussions that it has on the principle of registration, understood as the one dealing with the role of registration in the constitution, transmission, modification and extinction of real rights. We are going to consider the value of the incorporation of the georeferencing to the inscription, with respect to the description of the farm, which is the object of registration, when the georeferencing of the farm is incorporated into the seat and, finally, what are the effects what it produces.

PALABRAS CLAVE: Georreferenciación. Principio de inscripción. Incorporación de la georreferenciación de la finca. Descripción de la finca. Objeto de inscripción.

KEY WORDS: Georeferencing. Registration principle. Incorporation of the georeferencing of the farm. Description of the farm. Object of registration.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN: 1. LA INSCRIPCIÓN COMO PRINCIPIO. 2. LA INSCRIPCIÓN COMO ASIENTO.—II. LA VERTIENTE GEOGRÁFICA DEL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN: 1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN. 2. EL VALOR JURÍDICO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN: 2.1. *Planteamiento.* 2.2. *La inscripción de la georreferenciación en el artículo 9.1 de la LH, tras la Ley 24/2001.* 2.3. *La inscripción de la georreferenciación en el artículo 9 b) de la LH, tras la Ley 13/2015:* 2.3.1. La calificación registral de los títulos. 2.3.2. El despacho de los títulos. 2.3.3. La devolución de los títulos. 2.3.4. La publicidad registral de la georreferenciación. 3. INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN Y TRADICIÓN. 4. EL ÁMBITO DEL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN EN SU VERTIENTE GEOGRÁFICA. 5. LA NECESARIEDAD O VOLUNTARIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN: 5.1 *Regla General: La georreferenciación es circunstancia potestativa de la inscripción.* 5.2. *Excepción: la georreferenciación como circunstancia necesaria de la inscripción:* 5.2.1. La inmatriculación de fincas. 5.2.2. Las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. 6. OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN. 7. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN.—III. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

La expresión «inscripción», gramaticalmente, puede entenderse como el resultado de la acción de inscribir un escrito hecho para recordar algún acon-

tecimiento, que está incluido en un registro o lista. Pero, cuando se utiliza en el marco del Derecho Inmobiliario Registral, el término «inscripción» puede entenderse en un doble sentido: como uno de los principios hipotecarios, entendidos como las reglas más generales de la legislación hipotecaria española, formuladas directamente en sus preceptos u obtenidas por inducción de los mismos, que dan a conocer las líneas esenciales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral¹. Y como una clase de asiento, la principal.

Vamos a tratar de averiguar si, tras la ley 13/2015, el principio de inscripción adquiere una vertiente geográfica. Pero, antes debemos hacer una precisión terminológica. Utilizamos los términos inscripción de la georreferenciación e incorporación de la georreferenciación al asiento como términos sinónimos, pues la incorporación de la georreferenciación al asiento no es más que el modo en el que ha de practicarse la inscripción de la georreferenciación, de la cual es una circunstancia².

1. LA INSCRIPCIÓN COMO PRINCIPIO HIPOTECARIO

Como principio hipotecario, el de inscripción es aquel que determina su valor en la constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles a través del Registro³, que juega en toda su extensión en los sistemas de inscripción constitutiva, como el alemán⁴, donde la inscripción es requisito para la producción de la modificación jurídico real.

En los sistemas donde la inscripción no es constitutiva, como el español⁵, tiene una extensión más limitada y la inscripción, por regla general, se limita a declarar una modificación jurídica real producida fuera del Registro, discutiéndose la vigencia del principio de inscripción⁶, pues la adquisición de los derechos reales se regula por el Derecho civil sustantivo y se produce fuera del Registro, por lo que un sector doctrinal entiende que el principio de inscripción no existe en el sistema registral español.

Otro sector admite su vigencia, aunque con un alcance más limitado que en el Derecho alemán. Pero, incluso entre quienes lo admiten, su tratamiento ha sido empírico y fragmentario⁷.

También la jurisprudencia lo ha tratado como un principio hipotecario⁸. Así la sentencia 171/2012 del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, 20 de marzo de 2012 menciona el principio de inscripción no constitutiva que rige en nuestro sistema hipotecario, al declarar que «*la eficacia jurídica de los títulos de partición, no viene determinada por su inscripción en el Registro de la Propiedad, dado que en nuestro sistema inmobiliario registral rige el principio de inscripción no constitutiva*». También la Dirección General de los Registros y del Notariado en la resolución de 27 de febrero de

1978 afirma que «*el principio de voluntariedad de la inscripción*» es básico en nuestro sistema hipotecario.

Es un tópico erróneo acudir a la inscripción declarativa para negar la vigencia del principio de inscripción en nuestro Derecho⁹, pues el derecho real requiere de la inscripción para su plena, total y perfecta configuración frente a terceros. Por tanto, el principio existe en nuestro sistema, si bien con alcance más limitado que en el Derecho alemán, pues la inscripción produce una serie de efectos jurídicos¹⁰, sin que pueda limitarse a la existencia de la inscripción constitutiva pura, sino que el principio puede predicarse de otras modalidades de inscripción, en la que esta contribuye a conformar el derecho real en su eficacia plena frente a todos los no intervenientes en el acto o contrato.

En la doctrina voces autorizadas vienen reclamando el tránsito del sistema español hacia un sistema de inscripción constitutiva, toda vez que han desaparecido los obstáculos que señaló el legislador de la Ley Hipotecaria de 1944, para su instauración, donde el principio de inscripción jugaría con toda su fuerza¹¹. Otras voces entienden que nuestro sistema ya es de inscripción constitutiva, no solo respecto al tercero dada la existencia de la fe pública registral consagrada en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sino que es constitutivo *per se* dada la eficacia legitimadora de la inscripción en el artículo 38 del mismo cuerpo legal¹².

2. LA INSCRIPCIÓN COMO ASIENTO

El asiento registral es la *constatación escrita de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros del Registro de la Propiedad, con las circunstancias determinadas por la Ley, que se extractan del título presentado, para que surta los efectos de la publicidad registral inmobiliaria que procedan*. La novedad de la Ley 13/2015 es que introduce una circunstancia electrónica en un asiento, que sigue siendo en soporte papel, lo que obliga, mientras no se produzca un desarrollo reglamentario, a una interpretación, que realizó la Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, como veremos.

II. LA VERTIENTE GEOGRÁFICA DEL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Aunque la inscripción en nuestro sistema publica un derecho real que se declara, transmite, modifica o extingue fuera del Registro, es innegable

que esta produce unos efectos jurídicos sustantivos, que le protegen frente al derecho no inscrito. Podemos afirmar que la inscripción tiene un valor jurídico, pues asigna titularidades reales seguras, que imprimen un sello especial al derecho¹³. Por ello, partimos de la consideración por la que el principio de inscripción sí que juega en nuestro sistema, pues aunque no sea constitutiva, produce unos efectos jurídicos que le atribuyen un valor, como es la oponibilidad *erga omnes*, con una consideración jurídica distinta de la eficacia del derecho real, que se produce fuera del Registro. La oponibilidad *erga omnes* requiere una forma pública determinada, conforme al artículo 3 de la LH y un requisito adicional, el acceso del derecho al Registro, conforme al artículo 32 de la LH.

Desde esta perspectiva, vamos a indagar si el principio de inscripción tiene unas repercusiones geográficas, lo que podemos denominar «principio de inscripción registral gráfica», tras la Ley 13/2015, o si estas carecen de existencia.

Para ello vamos a tratar de dar respuesta a los puntos tradicionales señalados por la doctrina hipotecaria que aboga por la admisión del principio, referidos a la descripción de la finca y a su concreta ubicación, a través de la georreferenciación:

- El valor jurídico de la inscripción de la georreferenciación.
- La relación entre la inscripción de la georreferenciación y la tradición.
- El ámbito en que se desenvuelve el principio de inscripción registral gráfica.
- La necesidad o voluntariedad de la inscripción de la georreferenciación.
- El objeto de la inscripción, cuando se incorpora la georreferenciación al asiento.
- Los efectos que produce la inscripción de la georreferenciación.

2. EL VALOR JURÍDICO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN

2.1. *Planteamiento*

Hemos de partir de la exposición de una serie de caracteres propios del principio de inscripción, para apreciar si tienen un reflejo cuando se aplican a la inscripción de una georreferenciación, es decir, a su incorporación al asiento de inscripción¹⁴. Si logramos determinar esos caracteres propios del principio de inscripción (calificación, despacho, devolución del material aportado y publicidad registral) cuando se incorpora la georreferenciación

de la finca al asiento, podemos concluir que esta tiene un valor jurídico, participando de la naturaleza propia de la inscripción.

Vamos a tratar de responder a la pregunta estudiando la evolución de la redacción del artículo 9, comparando las redacciones dadas por la Ley 24/2001 y 13/2015.

2.2. *La inscripción de la georreferenciación en el artículo 9.1 de la LH, tras la Ley 24/2001*

En el tratamiento de las representaciones gráficas de fincas hemos de partir de la distinción de dos técnicas, que según VÁZQUEZ ASENJO, ambas tenían cabida en la redacción dada al artículo 9.1 por la Ley 24/2001:

1. El archivo de planimetría complementaria de identificación de las fincas, a la que se refería los dos primeros párrafos del artículo, cuando disponía: «*Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente. La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título un ejemplar duplicado. Uno de los ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica*

La aportación de base gráfica, catastral, urbanística, o elaborada por técnico competente, era de aportación voluntaria para completar la descripción de las fincas, sin determinar los requisitos técnicos para garantizar la homogeneidad de la cartografía, por lo que era una declaración muy general. Y su aportación solo tenía por objeto el archivo registral.

No regulaba el precepto la calificación registral del plano, el despacho del documento, ni la publicidad registral, en caso de calificación positiva. Por ello la técnica del archivo de la base gráfica no seguía la técnica propia de la inscripción, ni tenía valor jurídico alguno.

2. La de la inscripción gráfica registral, que tiene su origen en el último párrafo del artículo 9.1, redactado por la Ley 24/2001, que disponía: «*Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de*

las bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a estas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente»¹⁵.

Este párrafo podemos considerarlo como el precursor del principio de inscripción en su vertiente geográfica, pues el registrador incorporaba la base gráfica aportada a un soporte informático y declaraba su coordinación o no con la descripción literaria. Pero, su redacción de carácter general, la no regulación de la cuestión relativa a la calificación registral, la posibilidad de formar la base gráfica registral del oficio por el registrador, la mera constancia de la incorporación de la representación gráfica al sistema de bases gráficas registrales por nota marginal, que hacia las veces de inscripción, requería un reforzamiento legal, con la determinación de los efectos que produjera esa incorporación de la georreferenciación.

2.3. La inscripción de la georreferenciación en el artículo 9 b) tras la Ley 13/2015

Con la redacción dada al artículo 9 por la Ley 13/2015, a nuestro entender, la consolidación del principio de inscripción en su vertiente geográfica obtiene una consagración legal. Y ello porque se cumplen las cuatro características del principio de inscripción en lo referente a la descripción de la finca y la incorporación de la georreferenciación al asiento, pues hay una aportación de georreferenciación, una calificación de la misma, un despacho y una publicidad registral, en caso de calificación positiva.

2.3.1. La calificación registral de los títulos

Toda la documentación presentada en el Registro de la Propiedad ha de pasar por el tamiz de la calificación registral. Desde el punto de vista gráfico, lo que ha de calificarse es aquel material geográfico susceptible de quedar inscrito en el Registro de la Propiedad.

Podemos distinguir, de la redacción del artículo 9, dos requisitos para incorporar la georreferenciación al asiento¹⁶:

1. Su aportación por los otorgantes, sin que la georreferenciación a inscribir pueda confeccionarse por el registrador, como podía ocurrir en el régimen anterior, donde el registrador podía incorporar la base gráfica aportada a un soporte informático, o conformándola con su herramienta informática, según las declaraciones de las partes, operando finca por finca y sin tener en cuenta la homogeneidad de la cartografía.

El material geográfico a aportar se regula en el artículo 9 b) párrafo 3.º, cuando dispone: «*Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admite otra representación gráfica georreferenciada alternativa».*

El título siempre ha de incorporar obligatoriamente certificación catastral descriptiva y gráfica, que lleva como adjunto la georreferencia de la parcela catastral en formato GML, respecto de la cual, los otorgantes deben hacer una serie de declaraciones sobre esa representación gráfica y la situación física de la finca, a pregunta del notario, conforme al artículo 18 del TRLCI. Ello salvo las excepciones legales del artículo 39 del TRLCI.

Solo en defecto o inexactitud de representación gráfica catastral, el otorgante puede aportar una georreferenciación alternativa, que debe cumplir los requisitos jurídicos y técnicos, a que se refiere el párrafo 4.º del artículo 9 b) y el número séptimo de 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, que fueron objeto de tratamiento en el artículo dedicado al principio de calificación registral gráfica.

2. El medio para practicar la calificación registral del material aportado, por lo que resulte del título y del contenido del Registro, en el cual se integra la aplicación informática homologada, pues conforme al artículo 9 b) párrafo 9.º: «*Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».*

Este aplicación contará como mínimo con la cartografía catastral vigente, la ortofoto oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea que cubra todo el territorio nacional más actualizada, y conforme a la disposición adicional 5.ª, todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados y sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, a los que tendrá acceso mediante consulta a un WMS, o mediante entrega del ejemplar certificado y en soporte electrónico. Si bien, esta disposición en la actualidad ha sido incumplida, de modo generalizado. La calificación registral lo que pretende, respecto a la georreferenciación de la finca, es que el registrador pueda emitir un juicio sobre la coherencia, o no, de la georreferenciación aportada con la descripción

literaria de la finca y la indubitable relación con las fincas colindantes, sean de titularidad pública o privada.

Por ello, se permite que la aplicación informática homologada pueda disponer de otro tipo de cartografías, que el registrador estime convenientes, para la mejor motivación de su juicio, pues conforme al artículo 9 b) párrafo 8.º: «*A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación*».

3. El modo en que el registrador debe efectuar la calificación y los supuestos en los que existirá correspondencia entre la georreferenciación aportada y la descripción de la finca. Así, disponen los párrafos 5.º y 6.º del artículo 9 b): «*La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes*

El registrador calificará estas circunstancias para lograr la convicción sobre la correspondencia de la representación gráfica aportada y la que resulte del Registro, mediante la comparación de estos dos recintos geográficos, ya se parte de georreferenciación inscrita, de una con valor auxiliar de calificación, previa o identificada de oficio por el registrador, sobre la cartografía básica.

Las circunstancias a calificar son distintas según se aperte georreferenciación catastral o alternativa.

Las primeras son comunes a todo supuesto y son [art. 9 b) párrafo 5.º]:

a) La coincidencia básica sobre el mismo sector de territorio.

Utiliza el precepto la expresión «básicamente», pues lo que se intenta es una correspondencia y no una coincidencia entre esos dos sectores de territorio. Para ello, se utilizará como cartografía básica para identificar las fincas registrales sobre el territorio la catastral (art. 10.1 de la LH), siendo la referencia catastral, el medio principal para lograr esa ubicación, pero no el único, pues pueden utilizarse otros subsidiarios.

b) Las posibles diferencias superficiales inferiores al 10 % de la cabida inscrita.

El legislador entiende que ese es el grado de tolerancia que puede existir entre la georreferenciación que resulte del contenido del Registro y la aportada, por debajo del cual el artículo 9 presume la concordancia con la realidad física. Con ello, el legislador promociona la coherencia de la cartografía sobre su precisión, entendiendo que no es preciso actualizar el catastro, cuando las diferencias superficiales son inferiores al 10 % de la cabida registral, ordenando en ese caso que se asuma la georreferenciación catastral como la de la finca registral correspondiente, adaptando su superficie a la del catastro, siempre que el registrador no tenga dudas en la identidad de la finca. Es decir, que pueda lograr convicción sobre la correspondencia entre ambas, sin sospechar que haya habido alteraciones encubiertas, o encubrimiento de actos o negocios jurídicos.

Pero, como subraya la RDGRN de 25 de octubre de 2018 ni en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria ni en el 199.1, se exige expresamente que, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, haya de describirse en el título la finca según lo que resulta de tal certificación catastral, sin perjuicio de que, conforme al párrafo séptimo del artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la georreferenciación, su cabida será la resultante de la misma, rectificándose, si fuera preciso, la que consta en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos. Solo se refiere a la rectificación de ese aspecto de la descripción, pero en cuanto a los demás, seguirá siendo la descripción que resulte del contenido del Registro y del título, en cuanto resulte coherente con el primero.

c) La perfecta identificación de la finca inscrita y su correcta diferenciación respecto de las colindantes.

Las diferencias superficiales, de existir, no deben impedir la perfecta identificación de la finca y su diferenciación con las colindantes. Es decir, el registrador en el ejercicio de su calificación registral, mediante la consulta a la aplicación informática homologada del artículo 9, ha de distinguir, sin ninguna duda, cual es la finca inscrita y que la misma no afecta a ninguna finca o parcela colindante (en caso de ser alternativa).

Las circunstancias específicas se refieren a la aportación de georreferenciación alternativa, donde el registrador calificará que esta respete «*la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación grá-*

fica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral».

Y respecto a la relación de la misma con las colindantes, el registrador deberá comprobar que la georreferenciación aportada no afecta a ninguna parcela catastral colindante, pues si lo hace, no puede inscribir la georreferenciación sin la tramitación de uno de los expedientes del Título VI, que requiere su notificación, como colindante afectado.

Los requisitos técnicos son los que precisa el número siete de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, que el registrador puede calificar solicitando, pues puede hacerlo cualquier interesado, el informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa, que también le permitirá determinar si existen colindantes catastrales afectados a notificar para poder inscribirla¹⁷.

2.3.2. El despacho y devolución de los títulos

Los títulos han de ser despachados, una vez calificados, mediante una transformación cualitativa que permita dejar constancia exacta de la sustancia que tiene trascendencia real en su contenido, siendo esta una labor del registrador, desde el punto de vista gráfico.

Las operaciones de despacho son necesarias para poder emitir una calificación, pues el registrador extrae del GML presentado las circunstancias con trascendencia registral: las coordenadas de georreferenciación, a las que añade el asiento de presentación del título y el código único de la finca, generando un nuevo GML, el registral, que sitúa en el escenario de calificación, que ha de tener en cuenta el registrador. Así, el número 3 de la Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015 declara: «*Una vez obtenida la representación gráfica, sea a partir de la certificación catastral descriptiva y gráfica sea a partir de la representación gráfica alternativa aportadas, el registrador extraerá las coordenadas de los vértices de la finca y adicionará como metadatos la identificación del asiento de presentación y el código de finca registral, generando un archivo electrónico, en formato GML, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica. Dicho archivo se almacenará en los servidores locales del Registro de la Propiedad y también se remitirá, junto con el código seguro de verificación de la firma (CSV), al correspondiente portal de servicios registrales geográficos del Colegio de Registradores, el cual velará para que el almacenamiento de dichos archivos electrónicos centralizados se ajuste a los requisitos del Esquema Nacional de Seguridad. El Colegio de Registradores pondrá a disposición de sus colegiados los medios técnicos necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto anteriormente».*

Sobre ese escenario el registrador realiza su calificación y su resultado puede ser positivo o negativo. El despacho del título debe producirse en cualquier caso, sea la calificación positiva o negativa, pero las tareas de despacho son diferentes, según el resultado de la calificación.

1. Si la calificación es positiva, se incorporará la georreferenciación al asiento. En el acta de inscripción el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la representación gráfica y la lista de coordenadas que constan en el archivo electrónico con indicación de su código seguro de verificación (CSV), generado con su firma electrónica.

Para su despacho, el registrador tomará de la georreferenciación aportada las circunstancias de trascendencia real: las coordenadas de georreferenciación UTM, sobre un sistema ETRS-89 o REG CAN-95, formando el GML registral, y:

a) Si la georreferenciación es catastral, declarará la finca coordinada gráficamente con el Catastro a la fecha del asiento y lo comunicará al Catastro, indicando el Código Registral Único de la finca, conforme al artículo 10, de todo lo cual dejará constancia en la nota de despacho.

b) Si es alternativa, la comunicará al Catastro y declarará pendiente de coordinación con el Catastro, pudiendo hacer constar el resultado del informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa presentada, que:

1. Si es positivo determinará la posibilidad de su coordinación futura, cuando el Catastro responda a la comunicación registral.
2. Si es negativo determinará la imposibilidad de coordinación gráfica con el Catastro, aunque no se impide el tráfico jurídico de la finca.

Así, la RDGRN de 28 de noviembre de 2018 declaró que la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la georreferenciación alternativa y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, con independencia de su resultado. Si es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro, desde el punto de vista técnico, pero sin que ello signifique que sea inscribible en el Registro (ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar, en todo caso, con el consentimiento de sus titulares, y, además, habrá de ser calificada por el registrador). Si el resultado de la validación es negativo, ello impedirá la incorporación directa al Catastro, pero no obstará a que, en caso de calificación positiva por el registrador, tras la tramitación del pertinente procedimiento *ex artículo 199.2 LH* (con

notificación a colindantes afectados), pueda inscribirse la representación gráfica. Por tanto, si el informe de validación es negativo no conllevará, por sí solo, la denegación de la inscripción de la representación gráfica; pero impedirá su incorporación directa al Catastro.

De todo ello se dejará constancia en la nota de despacho del título, cuando se devuelve al presentante.

2. Si la calificación es negativa, debemos diferenciar según la incorporación de la georreferenciación sea obligatoria o potestativa para el registrador:

a) Si es obligatoria, el registrador suspenderá o denegará la práctica del asiento solicitado, pues no puede practicarse sin georreferenciación y en la nota de calificación negativa indicará los hechos y los fundamentos de derecho en que se basa, fundamentando las dudas que pueda tener en la identidad de la finca. Dicha nota puede recurrirse.

b) Si es potestativa, puede practicar el asiento solicitado, pero denegando la incorporación de la georreferenciación catastral o alternativa, que se comunicará al Catastro, indicando tanto en la comunicación, como en la nota de despacho las causas que han impedido la incorporación y su coordinación con el Catastro, sin que se haya solicitado la subsanación de la discordancia con la realidad física mediante expediente del título VI de la LH. Así la RDGRN de 14 de noviembre de 2016 declaró: «*la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el Registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Además, según el precepto corresponde al Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Aunque, como señala el artículo 199, “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción”, ello no puede entenderse, como pretende el recurrente, en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del Registrador».*

Los títulos han de ser devueltos a los presentantes, tras su despacho, indicando todas las operaciones realizadas.

2.3.3. La publicidad registral de la georreferenciación

La georreferenciación inscrita, tras la calificación, despacho y devolución del título, puede ser objeto de publicidad registral, reflejando el contenido de las inscripciones. Esa publicidad registral arranca del asiento, pero no puede ser ya solo literaria sino también gráfica, referida a la ubicación de la finca en el territorio y a la mejor delimitación del contenido del derecho, mediante la interoperabilidad de la capa de bases gráficas registrales con otras capas territoriales, a través de la técnica de asociar información territorial, que no tiene el carácter de publicidad registral, sino que goza de una publicidad legal, conforme al artículo 53 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, de modificación de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad 42/2007.

Por ello, el artículo 9 b), en su último párrafo dispone: «*Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, esta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.*

La publicidad registral es el medio de exteriorización del contenido de los asientos en el Registro de la Propiedad. Siendo los asientos en soporte papel, la incorporación de una circunstancia electrónica a un asiento literario presenta el problema de cómo podrá llevarse a cabo la publicidad registral de esa circunstancia electrónica, cual es la de la georreferenciación, en soporte electrónico y en archivo GML.

Conviene recordar que el proceso de elaboración y publicación de la Ley 13/2015 corrió pareja al del desarrollo reglamentario del artículo 19 de la Ley 14/2013, de 27 de marzo, que disponía: «*Los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles se llevarán en formato electrónico mediante un sistema informático único en la forma que reglamentariamente se determine. Dicho sistema informático deberá permitir que las Administraciones Públicas y los órganos judiciales, en el ejercicio de sus competencias y bajo su responsabilidad, tengan acceso a los datos que consten en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, si bien, en el caso de las Administraciones Públicas, respetando las excepciones relativas a los datos especialmente pro-*

tegidos. Dichos accesos se efectuarán mediante procedimientos electrónicos y con los requisitos y prescripciones técnicas que sean establecidos dentro de los Esquemas Nacionales de Interoperabilidad y de Seguridad».

Ello dio lugar a un Anteproyecto sobre la Reforma Integral de los Registros, en la que se establecía un modelo de registro electrónico. Dicho Anteproyecto no llegó a ver la luz. Pero, la elaboración de la Ley 13/2015 siguió adelante, y para conseguir los objetivos que imponía hubo que acudir a la interpretación.

Así para cumplir con el mandato legal por el cual la publicidad registral lo es del contenido del asiento, siendo este en soporte papel, el registrador toma del archivo GML presentado aquello que tiene trascendencia para formar la geometría de la finca, es decir las coordenadas UTM, a las que asigna el código de la finca y el asiento de presentación y forma un GML propio, que firma con su firma electrónica reconocida, para generar un CSV, que se incrusta en la inscripción, antes de la firma del asiento por el registrador. A ese CSV pueden acompañarse las coordenadas de georreferenciación, debidamente acreditadas, aunque dicha constancia en el folio registral es, a nuestro juicio, redundante pues el archivo GML que se incorpora no es objeto de publicidad, como tal, pues está en un lenguaje que no está destinado a ser entendido por el cerebro humano, sino por las máquinas, concretamente, por un sistema de información geográfica. Por ello, la publicidad de la georreferenciación incorporada al asiento se materializa en la georreferenciación de la finca sobre la cartografía básica, que se publica en el Geoportal del Colegio de Registradores.

Pero, la publicidad registral de la georreferenciación solo puede realizarse por uno de los medios tradicionales de publicidad registral, la certificación registral. No puede hacerse mediante nota simple, pues la georreferenciación no es uno de los extremos previstos en el contenido de la misma por la legislación hipotecaria, sino que se refiere a una circunstancia concreta e introducida por la Ley 13/2015.

No podemos confundir la expedición de la certificación registral relativa a la georreferenciación de la finca, o que contenga la misma, con su mera visualización a través del geoportal del Colegio de Registradores, pues esa visualización se produce sobre la totalidad del territorio y no se refiere a una finca concreta y determinada y no está firmada por el registrador, como la certificación. La visualización es un instrumento de localización y auxilio para solicitar la publicidad registral, mediante la solicitud de una nota simple por geolocalización de la finca, pero no es la publicidad registral en sí.

La publicidad registral de la ubicación de la finca es por tanto mixta, con una parte literaria y otra gráfica, ya sea la certificación telemática o en soporte papel.

1. La gráfica está integrada por la salida gráfica de la georreferenciación inscrita, tomada del Geoportal, formada por las coordenadas, leídas por un sistema de información geográfica, proyectada sobre imágenes oficiales del territorio. A esta se puede asociar la información territorial tomada de la Administración autora de la misma, mediante servicios de intercambio de información WMS, aunque esta información no es registral, pero puede completar la publicidad registral.

2. La literaria se integra por las circunstancias que determina el artículo 10.4 de la LH cuando dispone: «*En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada*».

Los derechos reales inscritos sin la georreferenciación que complete la descripción de la finca, tendrán una existencia meramente literaria, que los convertirá en menos seguros, frente a los que tengan una georreferenciación inscrita, que la complete, que permitirá el intercambio de información territorial, ya sea catastral, medioambiental, urbanística o administrativa, que delimitará mejor el contenido del derecho para tercero y lo hará más seguro y, por lo tanto, más rentable.

En conclusión, analizadas las tareas de aportación, calificación y despacho de los títulos, podemos concluir que la incorporación de la georreferenciación al asiento aporta un valor jurídico, que permite afirmar el juego del principio de inscripción, en su vertiente geográfica.

3. INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN Y TRADICIÓN

Intenso ha sido el debate sobre si la inscripción forma parte del proceso adquisitivo de los derechos, supliendo a la tradición, por la superior publicidad que deriva del derecho inscrito, que la que deriva de la tradición instrumental del artículo 1462 del Código civil. Sin entrar en ella, pues no es el objeto del presente artículo, vamos a partir de una serie de consideraciones:

1. Toda adquisición presupone título y modo, que no puede sustituirse por la inscripción, que da publicidad a una adquisición producida fuera del Registro y la Ley Hipotecaria habla de partes y terceros. La propia Ley Hipotecaria al exigir título público en el artículo 3, como forma de acceso al Registro, está presuponiendo la escritura pública, que equivale en los contratos traslativos del dominio a la tradición, conforme al artículo 1462 del Código civil¹⁸.

2. Pero para que la adquisición, plena y perfecta, pero solo conocida por los otorgantes del título, sea oponible *erga omnes* se requiere inscripción, es decir, publicidad. Por ello, dispone el artículo 605 del Código civil

y el artículo 32 de la LH: «*Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero*». Así, la inscripción es un requisito ulterior a la tradición que protege, frente a terceros, los efectos *inter partes* pactados por los otorgantes en el título, que han perfeccionado la transmisión del derecho.

3. La inscripción suple a la tradición, en el caso de la hipoteca de inscripción constitutiva, donde no hay desplazamiento posesorio.

Pero, ello no es óbice para reconocer que la inscripción produce unos efectos, que se añaden al título, por el hecho de la publicidad registral. Es en ese ámbito y no en el del proceso traslativo, donde se puede plantear la cuestión del valor jurídico de la inscripción y en el que se puede discutir si los efectos que produce son constitutivos o no; es decir, si solo se pueden producir con la inscripción, aunque la adquisición del derecho sea perfecta anteriormente. Y es en ese ámbito en el que nos vamos a mover cuando hablamos de la inscripción de la georreferenciación, con la que nos situamos en lo que el artículo 608 del Código civil denomina forma de la inscripción, fuera del proceso traslativo de los derechos reales, dentro del cual sí podríamos hablar de las relaciones entre tradición e inscripción.

Por tanto, partiendo de la consideración de que la relación entre tradición e inscripción no se plantea de un modo distinto en lo que a la incorporación de la georreferenciación al asiento se refiere, vamos a plantearnos si esa incorporación puede producir efectos constitutivos. Es decir, efectos que, de no producirse su inscripción, no se producirían. La respuesta, a nuestro juicio, debe ser positiva con base en las siguientes consideraciones:

1. Las partes pueden consentir unas coordenadas de georreferenciación determinadas, pero esa sola circunstancia no convierte a las mismas en una representación gráfica. La representación gráfica es un archivo electrónico, de ámbito geográfico, expresado en un determinado idioma informático, destinado a ser comprendido por aplicaciones informáticas, configuradas como sistemas de información geográfica, técnicamente capaces de traducir ese idioma para hacerlo inteligible a la mente humana. Ese idioma es el GML (geography markup language), que puede interoperar con un conjunto de sistemas de información geográfica, que deberá expresar, entre otros marcadores geográficos, las coordenadas de georreferenciación UTM, sobre un sistema de coordenadas oficial, que utiliza la cartografía catastral del territorio, básica para la identificación de las fincas registrales (art. 10.1 de la LH). Ese formato es el utilizado por la Dirección General del Catastro de España, en su modelo *cadastral parcel 3.0*, por cumplir con los estándares que exige la Directiva INSPIRE¹⁹.

Por tanto, solo la inscripción registral de la georreferenciación es la que permite la publicidad registral de la ubicación e identificación geográfica de la finca sobre el territorio, como objeto espacial susceptible de tráfico jurídico. Es en ese sentido en el que nos atrevemos a calificar de constitutiva la inscripción de la georreferenciación, pues mientras no se produzca, la descripción de la finca no será completa y el derecho inscrito sin georreferenciación tendrá una existencia meramente literaria.

Pero como esa existencia meramente literaria puede ser suficiente para poder transmitir los derechos reales sobre ella con seguridad y como existen fincas registrales sin repercusión inmediata sobre la realidad física, como los edificios meramente proyectados, los aprovechamientos urbanísticos, o las concesiones administrativas, el legislador no ha querido imponer la inscripción de la georreferenciación como requisito de la inscripción, salvo en el caso de aquellas fincas de nueva creación a las que hayan de abrirse nuevos folios registrales y que tengan una realidad física.

Por tanto, en el campo de la georreferenciación hay título, con una descripción, unos consentimientos y unas declaraciones sobre la descripción de la finca y su estado físico, que debe calificarse. Pero, en puridad, no hay tradición específica, pues la inscripción de la georreferenciación es una cuestión que queda embebida en la de la propia tradición del derecho, en general. Así podemos concluir que la inscripción de la georreferenciación es de carácter constitutivo respecto a la asignación al recinto geográfico de un número de finca registral, o código registral único de la finca y de una determinada geometría relacionada con sus colindantes y no suple a la tradición, sino que la presupone.

4. EL ÁMBITO DEL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN EN SU VERTIENTE GEOGRÁFICA

El ámbito del principio de inscripción en su vertiente geográfica se refiere al objeto del derecho inscrito, particularmente a la descripción de la finca, como objeto espacial con realidad aparente. Por ello, dispone el artículo 9b) primer párrafo: «*la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria...*».

La georreferenciación ha de ser aportada por la partes. El registrador toma de ella aportada la circunstancia necesaria para identificar la finca sobre la cartografía básica catastral (art. 10.1 de la LH): las coordenadas, consentidas ante el notario, a las que dota de sus atributos registrales, el código único de la finca, que garantiza que ese determinado recinto no puede ser asignado a otro número de finca registral y el asiento de presentación. La georreferenciación aportada se convierte en la base gráfica

registral, como traducción geográfica de la descripción literaria del dominio, con valor auxiliar de calificación, para que pueda compararse ese recinto geográfico con el que resulta del Registro. La calificación puede ser positiva o negativa, lo que determina que podamos diferenciar dos tipos de georreferenciaciones registrales o, por respeto a la terminología tradicional, bases gráficas registrales:

1. La base gráfica registral inscrita, con un valor jurídico: Esta se produce cuando la calificación registral es positiva, conforme al artículo 9, en un procedimiento registral ordinario, o cuando además, en caso de expedientes del título VI de la LH, no se ha opuesto ninguno de los interesados notificados. La base gráfica registral se incorpora entonces al asiento adquiriendo un valor sustantivo, completando la descripción de la finca, pudiendo incluso incidir en la relación de los linderos personales declarados por el otorgante, que pueden completarse con los declarados correspondientes por el registrador, a la vista de las fincas identificadas en su aplicación informática homologada, ya estén inscritas o tengan un valor meramente auxiliar²⁰.

La georreferenciación inscrita completa la descripción al identificar la finca sobre el territorio, por contar con el consentimiento del titular registral del derecho y la calificación positiva sobre su coherencia por parte del registrador y puede ser objeto de publicidad registral y visualizarse en el geoportal de Colegio de Registradores.

2. La base gráfica registral con valor auxiliar de calificación es aquella que, en principio, no ha alcanzado la inscripción, por una serie de circunstancias:

a) Porque se han identificado de oficio por el registrador, para mejorar fundamentar su calificación en un procedimiento registral.

b) Porque se han identificado geográficamente por el registrador antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, ya sea con carácter definitivo, pues es coherente la georreferenciación registral con la descripción literaria de la finca, o con carácter provisional, cuando falta dicha coherencia.

c) Porque la georreferenciación aportada no ha podido ser inscrita por adolecer de una discordancia con la realidad física, cuya subsanación no se ha solicitado.

Esta base gráfica registral con valor auxiliar presenta una serie de características:

1. Su autoría registral, pues es siempre el registrador quien firma ese GML registral, antes de decidir si lo inscribe o no, lo cual implicará una

decisión previa, la de asignar a un determinado recinto cartográfico un determinado código registral único de la finca.

2. Los criterios de validación, entendidos como las razones por las que el registrador estima que es coherente la georreferenciación calificada con la descripción literaria de la finca, los cuales se constituyen como metadatos de la misma, junto con el escenario de configuración sobre el que se ha confeccionado la base gráfica registral auxiliar, que ha de ser la cartografía catastral vigente al presentarse el título y la ortofoto estatal más actualizada que cubra todo el territorio y la trama de bases gráficas registrales, ya inscritas, o identificadas con valor auxiliar por el registrador.

3. Las mismas deben alojarse en la capa auxiliar de información geográfica con valor de calificación de la aplicación informática homologada del artículo 9, a diferencia de las inscritas, no se podrán visualizar en el geoportal del Colegio de Registradores.

4. El valor de esta base gráfica registral es el de servir de elemento auxiliar a la calificación registral, tematizada por los diferentes colores que se corresponden con las distintas clases de las bases gráficas registrales auxiliares. Actualmente, las inscritas aparecen en un color verde; las auxiliares, respecto de las que el registrador entienda que hay coherencia entre la descripción literaria y la georreferenciación aportada, pero que no están inscritas, porque no se ha solicitado o existe alguna circunstancia que lo impide, aparecen en un color amarillo; aquellas respecto de las cuales el registrador entiende que no hay coherencia entre la descripción literaria de la finca y su georreferenciación, aparecen en un color rojo, porque tiene dudas en la identidad de la finca, las cuales tiene que identificar y concretar. Así la RDGRN de 16 de enero de 2019 en la denegación de la expedición de la certificación para un expediente del artículo 201 de la LH, estimó justificadas las objeciones del registrador (expuestas al expedir la certificación) si están fundadas en: la gran desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende registrar; la desaparición de un lindero fijo de la descripción de la finca; la procedencia de la finca de la parcelación de otra mayor; el cotejo con la descripción de los linderos de las demás fincas colindantes procedentes de la misma parcelación; y, en fin, el análisis de los historiales administrativo y registral de la finca.

Todo ello confirma que estamos ante una operación de calado jurídico y no técnico-cartográfico. Así la RDGRN de 14 de enero de 2019, hace una síntesis sobre la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, respecto a la inscripción de la georreferenciación de la finca, al declarar:

a) El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica apor-

tada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria, para lo cual podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga.

b) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha Ley.

c) El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación.

d) El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

Se va formando así el entramado de bases gráficas, inscritas o identificadas con valor auxiliar, el cual va a posibilitar, sin excesivas tensiones, el tránsito de un sistema de descripción de las fincas, basada en la relación de linderos personales, a una descripción perimetral, en el que las fincas lindan con fincas y no con personas, tal como ordena el artículo 51.4 del RH, cuando dispone: «*La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial*». Será el registrador quien irá fijando la correspondencia de los linderos expresados por los otorgantes en el título con los que resulten de la consulta del sistema de bases gráficas registrales, completando la descripción de la finca²¹, lo que va a redundar en beneficio del objeto del derecho y de su titular, que tendrá más facilidad de conocer a los titulares registrales colindantes si quiere iniciar un expediente de los del título VI de la LH.

5. LA NECESARIEDAD O VOLUNTARIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN

En nuestro sistema registral, como regla general, la inscripción es voluntaria, pues se deja al arbitrio del interesado el solicitarla o no. Solo por excepción es obligatoria, impuesta por la Ley. Respecto a la inscripción de la georreferenciación sucede lo mismo. La regla general es que la inscripción de

la georreferenciación de la finca es voluntaria, ya se solicite como operación registral específica, en cuyo caso, es cuando verdaderamente podemos hablar de inscripción voluntaria, o cuando se solicite con ocasión de la práctica de otro asiento relativo al derecho, respecto de la cual la georreferenciación se convierte en circunstancia potestativa de la inscripción, pues su calificación negativa no impide la práctica de la inscripción relativa al derecho si su calificación es positiva, siendo negativa la de la georreferenciación aportada.

Es decir, mientras la calificación registral gráfica ha de practicarse siempre que el título aportado incorpore una georreferenciación con unas declaraciones sobre ella, la inscripción de la georreferenciación es potestativa y se incorporará cuando el registrador la califica positivamente. Pero, si la califica negativamente, puede practicar el asiento sin incorporar la georreferenciación, salvo que se trate de uno de los supuestos de excepción del artículo 9 b) primer párrafo, en los que su calificación negativa impide la inscripción.

5.1. Regla General: La georreferenciación es circunstancia potestativa de la inscripción

Así se desprende del segundo párrafo del artículo 9 b) de la LH, citado anteriormente.

Se ha interpretado que la expresión «potestativamente» se dirige al propietario que quiere completar la descripción de su finca. Pero, dada la ubicación sistemática del artículo 9 en el título II, que lleva por rúbrica «De la forma y los efectos de la inscripción», parece que el artículo se dirige más hacia el registrador, pues está regulando las circunstancias que el registrador debe hacer constar en la inscripción, entre las que se encuentra la de la georreferenciación, respecto de la que regula los requisitos para incorporarla, cuando ha de hacerla constar necesariamente, cuando potestativamente y como ha de calificarla e incorporarla al asiento.

Este párrafo exige la aportación de la georreferenciación, sea catastral o alternativa, salvo en los casos de inmatriculación, donde ha de ser necesariamente catastral. Pero, no la configura como potestativa, sino como obligatoria, para poder incorporarla al asiento, pues utiliza la expresión «deberá aportarse».

Y debe aportarse por quien insta la práctica del asiento. Ese carácter obligatorio de la aportación de una georreferenciación, catastral en este caso, en todo título que puede acceder al Registro de la Propiedad se impone también por el artículo 3 del TRLCI 1/2004, también modificado por la Ley 13/2015. De no aportarse, el registrador puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como establece

la Dirección General de los Registros y del Notariado en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 y según el número 3 b) de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, «*la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales*». Pero el registrador no puede actuar de oficio e incorporar a las bases gráficas registrales la descripción obtenida del Catastro, sino que: o bien se rectifica el título presentado; o bien el interesado aporta la certificación catastral correcta; o bien el interesado, mediante instancia, da por buena la certificación obtenida por el registrador, como ha declarado la RDGRN de 3 de octubre de 2016.

Sin embargo, si hay discordancia con la realidad física, el artículo 199.1 primer párrafo dispone: «*El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica*». En defecto o inexactitud de ella, el artículo 199.2 podrá aportar una alternativa. Este inciso se dirige al promotor del expediente, propietario o titular de derecho real sobre la finca, que podrá potestativamente, completar la descripción literaria de la finca con la georreferenciación correcta, solicitando la subsanación de la discordancia de la descripción registral con la realidad física, pues el artículo 199, por su ubicación sistemática presupone la existencia de discordancia y petición de subsanación, a diferencia del carácter imperativo que se deriva del artículo 9 de la LH.

Pero, lógicamente, ese «*podrá completar*» no se refiere a todos los casos, sino solo a aquellos en los que la incorporación de la georreferenciación sea potestativa para el registrador, donde el tráfico jurídico del derecho real puede continuar con la existencia de esa discordancia con la realidad física, aunque el legislador promociona el logro de la concordancia, a través de un expediente ágil, como es el del artículo 199.

Pero, cuando la incorporación de la georreferenciación sea necesaria, su aportación es requisito de inscripción y aquí el titular de la finca o derecho real deberá aportarla necesariamente.

Es decir, la inscripción de la georreferenciación puede producirse, previa aportación de la misma por el otorgante, con carácter obligatorio, por la vía del artículo 9, en el seno de un procedimiento registral ordinario, cuando no hay discordancia con la realidad física y por la vía del artículo 199, cuando hay una discordancia con la realidad física, que requiere petición

de subsanación, siendo potestativo el inicio del mismo, mediante petición del promotor y aportación de georreferenciación.

El artículo 9 presume la discordancia, cuando no se cumplen los criterios determinados en el mismo para incorporar la georreferenciación, lo que conllevará su denegación, si no se ha solicitado el inicio del expediente. El artículo 199 regula el modo de lograr la concordancia.

5.2. Excepción: la georreferenciación como circunstancia necesaria de la inscripción

Estos supuestos de excepción se regulan en el artículo 9 b), párrafo 1.^º y son: la inmatriculación de fincas, las operaciones de modificación de entidades hipotecarias y los procedimientos administrativos que impliquen reordenación de los terrenos, como concentración parcelaria, reparcelación, expropiación forzosa y deslindes administrativos. En ellos, la calificación negativa de la georreferenciación impide la inscripción.

Es decir, todos aquellos casos en los que se crean nuevas fincas con repercusión sobre la realidad física y a las que se les abre folio registral requieren la georreferenciación, como circunstancia necesaria del asiento.

No es necesaria la tramitación previa de un expediente del artículo 199 de la LH para lograr la concordancia, por la falta de remisión expresa del artículo 9 a este, según la RDGRN de 27 de septiembre de 2018, sin perjuicio de que el registrador realice las notificaciones del artículo 9, letra b, párrafo 7.^º, practicada la inscripción. Pero, si hay rectificación superficial superior al 10% de la cabida inscrita o alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral se requerirá la tramitación del expediente del artículo 199 o del 201 para preservar eventuales derechos de colindante afectado. Así, la RDGRN de 1 de agosto de 2018 declaró, en un supuesto de agregación que «*no existe correspondencia entre la descripción literaria de la finca resultante (de 7.984 m²) y las certificaciones catastrales aportadas (de las que resulta una cabida de 17.383 m²), de suerte que no es posible incorporar la representación gráfica sin la previa tramitación del correspondiente procedimiento rectificativo (arts. 9.b, 199 y 201 LH)*».

5.2.1. La inmatriculación de fincas

En ella se impone la coincidencia de la descripción del título inmatriculador con la del Catastro, pues no existiendo todavía la finca en el Registro, el legislador considera como mejor cartografía oficial de la georreferenciación

de la finca a la catastral, básica para identificar fincas registrales. No se admite el uso de una georreferenciación alternativa en materia de inmatriculación, lo que DELGADO RAMOS considera uno de los graves defectos de la Ley, por las diferentes realidades conceptuales de finca registral y parcela catastral, sobre todo en su dimensión temporal.

La falta de coincidencia puede venir por la inexistencia de georreferenciación catastral, o por inexactitud de la existente.

Con relación al primer supuesto, como excepción, respecto a fincas de titularidad de las Administraciones públicas, el artículo 206 de la LH permite que, en defecto de certificación catastral descriptiva y gráfica, «*podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro*

No se entiende porque no se ha extendido esta facultad a los particulares, pues también puede darse respecto de sus fincas los supuestos de defecto de georreferenciación catastral.

Respecto a las fincas de titularidad privada, la RDGRN de 22 de septiembre de 2017 permitió una georreferenciación alternativa para inmatricular una casa con cueva, declarando que «*en los supuestos en que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica, que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podrá admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa de la vivienda cueva que complete la representación gráfica catastral incompleta en cuanto a la porción subterránea de finca de la que no se aportan las coordenadas catastrales*

En el caso de inexactitud catastral, a efectos prácticos, aunque los artículos 203 y 205 de la LH impongan la total coincidencia entre la descripción de la finca y la de la parcela catastral correspondiente, nada impide que, coetánea o inmediatamente después de practicar la inmatriculación de la georreferenciación catastral inexacta, pueda instarse un expediente del artículo 199.2 para rectificarla. Esa inexactitud puede proceder²²:

a) De un mal levantamiento catastral, que implica una geometría real distinta de la que hay en el Catastro, la cual requiere de georreferenciación alternativa aportada por el interesado. En este supuesto, es en el que entendemos que la Ley obliga a inmatricular la georreferenciación catastral inexacta, pudiendo solicitarse coetáneamente la subsanación de la inexactitud catastral, mediante expediente del artículo 199.2 o 201.1 de la LH.

b) De un desplazamiento cartográfico, por el desajuste entre la cartografía catastral respecto a la ortofoto, sin modificación de la geometría de la finca,

que afecta en bloque a un determinado sector del territorio en el que se ubican una pluralidad de fincas²³. En este caso, entendemos que no se requiere georreferenciación alternativa, sino que puede inmatricularse directamente la catastral, haciendo constar la existencia de desplazamiento cartográfico en el asiento, para indicar que las coordenadas pueden modificarse, cuando el Catastro, que es el competente en materia cartográfica, corrija el desplazamiento de todo el sector, mediante el expediente previsto en el artículo 18.4 del TRLCI, sin que pueda hacerse desde el Registro, que opera finca por finca²⁴.

La descripción del título inmatriculador debe coincidir con la del Catastro vigente al tiempo de practicar el asiento, lo que debe calificarse por el registrador, que podrá obtener de la sede electrónica del Catastro la certificación catastral vigente. Si la descripción no coincide con ella, según la RDGRN de 12 de mayo de 2016, el registrador deberá distinguir si las alteraciones catastrales sobrevenidas se deben a la modificación de la geometría de la parcela, en cuyo caso se impone la rectificación del título, o a meras rectificaciones de datos alfanuméricos de la certificación para su congruencia con la superficie gráfica, en cuyo caso, se presume la coincidencia y puede practicarse el asiento.

5.2.2. Las operaciones de modificación de entidades hipotecarias

El precepto cita agrupación, agregación y segregación. La RDGRN lo extiende a la división de fincas, pues declara en la RDGRN de 21 de septiembre de 2016: «*tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Interpretarlo en sentido contrario conllevaría un régimen jurídico distinto en cuanto a la identificación gráfica de las mismas para la segregación frente a la división, siendo ambas operaciones registrales con idénticos requisitos tanto civiles como administrativos*».

La DGRN contempla dos excepciones posibles:

- a) Agrupación o segregación de elementos privativos de edificio en régimen de propiedad horizontal, según la RDGRN de 25 de septiembre de 2017, pues no implican ninguna modificación hipotecaria sobre el suelo, elemento común, que sigue siendo único y ello, sin perjuicio de los demás requisitos exigidos.
- b) Cuando la finca resultante carezca de existencia actual por otra modificación posterior, aportando su representación gráfica definitiva y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro, como ha declarado la

RDGRN de 5 de julio de 2018, que permite prescindir de la georreferenciación de fincas registrales de vida efímera en actos de modificación de entidad hipotecaria sucesivos y coetáneos. A nuestro entender, estamos ante un supuesto de trámite sucesivo abreviado, en su vertiente geográfica, como trataremos en otro artículo de la serie.

En estos casos, debe aportarse la georreferenciación, catastral o alternativa, de las fincas resultantes, coherente con su descripción en el título, siendo el supuesto más frecuente de utilización de alternativas, por defecto de georreferenciación catastral.

No se requiere la inscripción de la georreferenciación de la finca en la situación previa a la operación de modificación de la entidad hipotecaria, pues no la exige la Ley. Por ello, declaró la RDGRN de 21 de marzo de 2018, que si se aporta la georreferenciación de la finca segregada, no es obstáculo el hecho de que no se aporte la del resto, pues la inscripción de su georreferenciación no es circunstancia necesaria del asiento. Ahora bien, la representación gráfica georreferenciada del resto será exigible cuando se pretenda practicar alguna inscripción sobre el mismo. Este es, a nuestro entender, un defecto de la reforma, pues la georreferenciación del resto de finca es tan finca resultante, como la de la segregada y continúa su histrión con una descripción nueva, que merecía que su georreferenciación se incorporara al asiento al inscribirse la segregación. Ello se debe a que el legislador vislumbra pero no distingue la vertiente geográfica del principio de trámite sucesivo, como trataremos en otro artículo de esta serie.

La georreferenciación a inscribir de una finca agrupada puede ser la alternativa resultante de unir la georreferenciación de dos parcelas catastrales colindantes, haciendo desaparecer la línea de coordenadas divisoria de las dos catastrales, en la aplicación informática homologada del artículo 9, según ha declarado la RDGRN de 13 de junio de 2016.

5.2.3. Procedimientos administrativos que implican una reordenación de los terrenos.

La concentración parcelaria, reparcelación, expropiación forzosa y deslinde deben suponer una reordenación de los terrenos, por lo que deberá aportarse una georreferenciación catastral o alternativa de las fincas de resultado, pues no estamos ante una inmatriculación en sentido técnico, cuando exista una situación registral preexistente, como declaró la RDGRN de 8 de mayo de 2017, respecto de la concentración parcelaria.

Y ello aunque el expediente se apoye más o menos decisivamente en la situación registral preexistente. Sin embargo, no hubiera estado de más

introducir en su regulación sectorial una fase gráfica previa, en la que se georreferenciará la unidad sobre la que se va a actuar y que afecta a un conjunto de fincas registrales preexistentes, como ha hecho el Reglamento de Costas, aprobado por RD 876/2014, de 10 de octubre, para los deslindes del dominio público marítimo terrestre.

Aunque no estemos ante una inmatriculación en sentido técnico, puede que la finca de origen no estuviera inmatriculada previamente, por lo que la ley sustantiva atribuye a estos títulos administrativos virtualidad inmatriculadora, configurando este caso como una excepción a la norma general de coincidencia entre la descripción catastral y la del título en el momento de la inmatriculación, conforme al último párrafo del artículo 204 de la LH, cuando dispone: «*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*».

5.3. Supuesto intermedio: La inscripción de la declaración de obra nueva

La Ley 13/2015 ha dado también nueva redacción al artículo 202 de la LH, referente a la inscripción de las obras nuevas, con un nuevo requisito, que se añade a los ya exigidos por la legislación sectorial sustantiva, pues «*la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referencia geográfica*».

Aunque es un supuesto de incorporación potestativa de la georreferenciación al asiento, pues no se contiene en la enumeración del artículo 9 b) primer párrafo, la doctrina de la DGRN ha ido evolucionando respecto a su consideración de circunstancia necesaria, cuando el registrador tenga dudas sobre si la georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación se ubica íntegramente dentro de la finca o no, pudiendo iniciar un expediente del artículo 199, que se entiende solicitado tácitamente por la sola presentación a inscripción del título de obra nueva. Ello debe ser así por aplicación del principio de tracto sucesivo registral gráfico, pues para poder hacer

constar las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación en el asiento, previamente debe constar el recinto que las contiene, debidamente depurado con la calificación registral y las notificaciones, en su caso.

Según la RDGRN de 31 de julio de 2018, entre las razones por las cuales la Ley 13/2015 ha impuesto la georreferenciación de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación se encuentran: por una parte, permitir que el registrador pueda apreciar si la edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante; por otra parte, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o por servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, del plazo de prescripción (o de su ausencia) de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística; y, en fin, permitir que, cuando el registrador efectúe las pertinentes comunicaciones a las distintas Administraciones (ayuntamiento, comunidad autónoma, Catastro...) se incluya esa información relevante sobre la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación. Así, constando al registrador, por los medios de calificación de que dispone, la concreta ubicación geográfica de la edificación o de la finca en la que esta se ubica, determinante de un particular régimen jurídico aplicable procede suspender la inscripción de declaraciones de obra nueva por antigüedad por la vía del artículo 28.4 LS, cuando así resulte de dicha normativa, siempre que el registrador, de forma motivada justifique los presupuestos de afectación a suelo demanial, servidumbre de uso público o suelo de especial protección, determinante de la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística. Dudas que deberán solventarse mediante la resolución de la Administración competente que aclare la situación urbanística de la edificación.

La RDGRN de 21 de febrero de 2019 declara que, además de la georreferenciación de la edificación, también es necesaria la de la parcela, pues para poder inscribir una obra nueva, el primer presupuesto, y requisito conceptual, es, obviamente, que la edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la parcela y no se extralimite de ella. Y para calificar tal extremo no basta con una simple comparación aritmética entre la superficie de la edificación y la de la parcela, sino que es precisa una comparación geométrica espacial que precise dónde está exactamente ubicada la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la parcela. Ahora bien, para que el registrador pueda exigir que se le aporte la georreferenciación de la parcela (e incluso exigir la tramitación del procedimiento de rectificación de datos descriptivos del art. 199 LH), es preciso: primero, que tenga dudas sobre la exacta ubicación de la edificación, en cuanto a si podría invadir fincas vecinas; y segundo, habrá de motivar

y fundamentar tales dudas; de lo contrario, es decir, si no ha justificado sus dudas y se ha limitado a pedir la georreferenciación de la parcela, su calificación negativa no podrá mantenerse.

También lo exigió la RDGRN de 4 de enero de 2019 en un supuesto en el que la obra nueva ocupaba toda la superficie de la finca, pues la georreferenciación de la superficie de la finca es relevante a la hora de determinar si la edificación puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico. Fundamenta esta posibilidad en la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «*cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referencia geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique*». Añade la resolución citada que «*La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca*». Y que «*no constando inscrita esta última, no es posible efectuar al comparación geométrica*». Dice, además, que «*no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el Registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral*» (...) además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro. (...) Por todo lo expuesto, en el presente caso, estando debidamente fundada la necesidad de previa inscripción de la representación gráfica de la finca, este defecto señalado en la nota de calificación debe confirmarse».

6. OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN

Nos cuestionamos ahora cual es el objeto de inscripción, cuando incorporamos al asiento la georreferenciación de la finca. Cuando el artículo 9 b) primer párrafo enumera los supuestos en los que la georreferenciación es

circunstancia necesaria del asiento se refiere a «*la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices*».

Desde un punto de vista técnico, se ha criticado la confusión que parece tener el legislador sobre lo que es una representación gráfica, pues se habla de las coordenadas como elemento independiente, cuando estas se insertan en la representación gráfica georreferenciada, que es un archivo informático, del que no pueden desagregarse, sin correr el peligro de descontextualizarse²⁵.

La georreferenciación es la técnica que permite ubicar en el espacio de manera unívoca el recinto geográfico finca, delimitado por la pertenencia a un titular y definida por unas coordenadas en un sistema de coordenadas determinado.

En un plano impreso, se identifican los puntos de la cuadrícula con sus coordenadas. Pero, en formato digital no es necesario expresamente que sean visibles los puntos de la cuadrícula, pues el SIG utilizado permite traducir las coordenadas de georreferenciación y proyectarlas sobre el territorio, ubicando la finca, con precisión centimétrica. Pero, es conveniente, aunque la Ley no lo diga, incluir información técnica sobre las coordenadas, sus «metadatos», que contienen información sobre su precisión y la metodología seguida para su obtención, los cuales también deberían incluirse en el GML registral, utilizado para crear el escenario de configuración de la calificación y para completar, en su caso, la descripción literaria de la finca con su ubicación sobre el territorio, mediante sus coordenadas, como dispone la Ley. En consecuencia, el objeto de inscripción en la incorporación de la georreferenciación al asiento no son, tan solo las coordenadas en sí, que como tales, carecen de sustancia jurídica y trascendencia real, sino que es la representación gráfica georreferenciada, con las coordenadas aportadas por el otorgante y los metadatos sobre su precisión y metodología de obtención, a los que se añaden los atributos registrales del código registral único de la finca y el asiento de presentación, una vez calificados positivamente por el registrador.

7. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFERENCIACIÓN

La inscripción de la georreferenciación produce una serie de efectos jurídicos:

7.1. *Completa la descripción de la finca*

A su existencia meramente literaria, se le añade una vertiente geográfica, al ubicarla sobre la cartografía básica, presumiendo su delimitación

gráfica. Pero, la inscripción de una georreferenciación catastral no supone que la parcela catastral se configure como la unidad de trabajo registral. La georreferenciación que se inscribe toma de la catastral las coordenadas, pues es conveniente ajustar, cuando sea posible, la configuración perimetral de la finca y de la parcela catastral. Pero, como declaró la RDGRN de 8 de junio de 2016, pese a la conveniencia de ajustar en el título inscribible la descripción literaria de la finca ya inscrita a la que resulte del Catastro (arts. 170 RN y 18.2 TRLCI), ni en los artículos 9 y 10 LH, ni en el 199.1 LH, se habla expresamente de que, además de aportar certificación catastral de la finca, haya de describirse esta, según lo que resulte de tal certificación y la legislación hipotecaria solo impone la coincidencia en los casos de inmatriculación. Es decir, las coordenadas de origen catastral pasan a ser registrales. Y ello es así por la diferente realidad conceptual de finca registral y parcela catastral. La georreferenciación inscrita o identificada con valor auxiliar pierde su origen catastral o alternativo, para convertirse en registral, sujetándose la inscrita a la aplicación de los principios hipotecarios. Pero, aunque la georreferenciación complete la descripción de la finca, es esta la que debe adaptarse a aquella, pues una vez inscrita tiene virtualidad incluso para rectificar la superficie de la descripción literaria, como vamos a ver²⁶.

7.2. *Rectifica la superficie de la descripción literaria de la finca*

Inscrita la georreferenciación, la superficie pasará a ser la que resulte del GML inscrito, pues se presume su concordancia con la realidad física. Esta rectificación puede producirse a instancia de parte, cuando inicia un expediente del título VI de la LH, o de oficio, cuando la inscripción se practica en un procedimiento registral ordinario y se cumplen las circunstancias del artículo 9. Sin embargo, se ha discutido si esas dos vías son realmente una sola, por la remisión del artículo 9 b) 2.º párrafo al artículo 199 de la LH.

La RDGRN de 17 de noviembre de 2015 y otras, como la de 19 de noviembre de 2018, ha declarado que los medios hábiles para rectificar datos descriptivos de las fincas inscritas, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pueden sintetizarse en tres grupos:

1. Los que solo persiguen, y solo permiten, inscribir una rectificación de la superficie de la descripción literaria, sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como en los supuestos del artículo 201.3. a) y b) de la LH, que están limitados cuantitativamente a rectificaciones de cabida que no excedan del 10% o 5% de la cabida inscrita, respectivamente. Estos medios no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien el registrador, tras practicar

la inscripción, habrá de notificarla «a los titulares registrales de las fincas colindantes». A nuestro entender este supuesto se encuadra dentro del siguiente, pues si bien, el artículo no impone la tramitación del expediente en estos casos, si que obliga a aportar certificación catastral descriptiva y gráfica, respecto de la que, por estar dentro del margen de tolerancia del artículo 9, se presume la correspondencia con la realidad de la finca, que permite que el registrador pueda incorporarla potestativamente al asiento, lo que deberá hacer, porque la coordinación gráfica es uno de los objetivos de la Ley 13/2015.

2. El supuesto que persigue inscribir rectificaciones de cabida inferiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca, regulado, con carácter general, en el artículo 9.b LH, párrafo 7.^º cuando, tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «*una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constase en la descripción literaria*». Este concreto supuesto tampoco está dotado de tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «*el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 LH ya constase su notificación*».

La RDGRN de 4 de enero de 2019, reiterando la de 12 de febrero de 2016, entiende que dado que la principal finalidad del expediente del artículo 199 de la LH es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que se vean afectados por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral no resulta afectado colindante alguno²⁷. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho expediente del artículo 199 LH, cuando no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, ni exista ninguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz, que resulte de la cartografía catastral, que hiciera necesaria la tramitación del citados expedientes. Esta doctrina sobre la relación de los artículos 9 y 199 ha sido criticada por DELGADO RAMOS, por entender que va contra el tenor del precepto²⁸. Sin dejar de reconocer la contundencia de los argumentos citados en la nota, la clave de la cuestión puede estar en la interpretación de la expresión «*colindantes afectados por la inscripción de la georreferenciación*».

Si entendemos que la inscripción de la georreferenciación de una finca afecta siempre a las fincas colindantes, dichas argumentaciones están justifi-

cadas y no cabe inscribir una georreferenciación sin notificar a los titulares de fincas o parcelas colindantes afectadas y, en todo caso, se aplicarán los requisitos del artículo 199, que incluyen la notificación a priori a los titulares colindantes de las fincas registrales, siendo el artículo 9 y el 199 complementarios. Podría entenderse que la inscripción de la georreferenciación siempre perjudica a los titulares de fincas colindantes, precisamente por los efectos jurídicos que produce, derivados del principio de inscripción en su vertiente geográfica. Sin embargo, a nuestro juicio, lo que beneficia al titular de la finca cuya georreferenciación se incorpora a la inscripción, con sus efectos jurídicos, no tiene por qué perjudicar al titular colindante de una finca, si la realidad física es indubitable, aunque exista una inexactitud registral.

Pero, si entendemos que el colindante solo está afectado por la inscripción de la georreferenciación, cuando la que se pretende inscribir invade (entendido el término como solapamiento de georreferenciaciones), es la calificación registral, mediante el uso de la aplicación informática homologada, la que determina cuando habrá que notificar a los colindantes de las fincas registrales colindantes, cuando la georreferenciación sea catastral. La calificación registral gráfica, como ocurre con el negocio jurídico, es la garante de los derechos de los terceros. En ese supuesto, si es posible seguir la interpretación que da la DGRN por la cual cabe la inscripción de una georreferenciación sin necesidad de tramitar un expediente del artículo 199, pero cumpliendo todos los requisitos del mismo, pues no existirán colindantes afectados. En ese caso, la tramitación del expediente del artículo 199 se desarrolla, coincidiendo en los plazos, con el del procedimiento registral, pues el trámite de notificaciones no tiene lugar por no existir colindantes afectados. Y ello, con base a los siguientes argumentos:

a) Hermenéutico, pues la expresión «afectados» referida a los colindantes no venía en el texto del Anteproyecto y sí aparece en el Texto Legal, precisamente para matizar que el trámite de notificaciones no era necesario en todo caso, sino solo en el supuesto de existencia de discordancia con la realidad física, pero no cuando esta era indubitable.

b) Literal, pues el registrador ha de cumplir con todos los requisitos del artículo 199 de la LH, para poder inscribir una georreferenciación, calificada con arreglo al artículo 9 y debe denegarla si coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, si no hay consentimiento expreso de los titulares afectados. Notificarla a los colindantes afectados sin georreferenciación inscrita, respecto a los que basta no oposición u oposición injustificada. Pero, puede prescindir del trámite de notificación a titulares registrales o catastrales, según la georreferenciación sea catastral o alternativa, si según su calificación registral no existe perjuicio para ellos.

c) Sistemático, pues el artículo 9 regula las circunstancias de la inscripción, entre ellas la de la georreferenciación, cuya incorporación puede ser necesaria o potestativa y el modo de su incorporación al asiento. El artículo 199 se ubica en el título VI, bajo la rúbrica, de la concordancia del Registro y la realidad jurídica. El artículo 198 enumera como uno de los medios de lograr la concordancia la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, que regula en el artículo 199. Pero el logro de la concordancia, presupone una discordancia, que puede producirse:

- 1) Por un desacuerdo entre la realidad registral y la extraregistral, respecto al objeto del derecho inscrito, es decir, la finca²⁹, ya en su entidad física, porque no existe, o ya en los elementos integrantes de la finca inscrita, como la descripción, los linderos, o la superficie. Y es en materia de superficie donde el artículo 9 de la LH ha venido a establecer una presunción de concordancia cuando las diferencias superficiales entre la descripción literaria de la finca y la de la georreferenciación que se pretende inscribir es inferior al 10% de la cabida inscrita.
- 2) Por falta de concordancia, como en el caso de la inmatriculación de fincas, pues el Registro no refleja realidades jurídicas que viven fuera de él.

Por tanto, la inscripción de la georreferenciación por la vía del artículo 9 requiere concordancia entre la descripción del registro y la realidad física, que se presume cuando las diferencias superficiales entre ambos recintos, de existir, no exceden del 10% de la cabida inscrita, siempre que se cumplan con los demás requisitos del artículo 9 y del 199, pudiendo la calificación registral prescindir de la notificación a los titulares de las fincas colindantes afectados, por no existir perjuicio para ellos.

d) Finalista, pues una de las finalidades de la Ley, que según el Antecedente II de su Exposición de Motivos, es: «*conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa*», sería difícil de lograr, si queda al amparo de la voluntad de los colindantes, incluso en el supuesto de concordancia inicial.

e) Lógico, pues si el registrador, en la tramitación del expediente del artículo 199, a la vista de las alegaciones de los colindantes afectados notificados, puede decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la

finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción, puede con mayor motivo, prescindir de la notificación, cuando, a su juicio, no haya colindantes afectados, siendo la calificación registral el primer medio para garantizar la protección del derecho de los colindantes y la notificación el segundo, cuando el registrador aprecie su posible afectación. Si la afectación es de georreferenciación inscrita de finca colindante, el precepto impone la denegación, si no hay consentimiento expreso del colindante.

f) Analógico, pues cuando se solicita la inscripción de una georreferenciación alternativa, si se acompaña o el registrador solicita informe de validación técnica catastral, de la que resulta que no hay parcelas catastrales colindantes afectadas, no hay colindantes catastrales afectados a notificar. De igual modo, cuando la georreferenciación a inscribir sea de origen catastral y, a juicio del registrador, previa comprobación en la aplicación informática homologada, no resulta perjuicio a ningún colindante cuyas fincas registrales estén identificadas geográficamente con valor auxiliar, no será trámite imprescindible del expediente su notificación, aunque sí el cumplimiento del resto de los requisitos del artículo 199. Por lo que en el caso de duda, el registrador denegará la inscripción de la georreferenciación por el artículo 9 y deberá tramitarse un expediente del artículo 199, previa solicitud expresa o tácita, con notificación a colindantes afectados para poder subsanar la discordancia con la realidad física y lograr la inscripción de la georreferenciación.

g) Para finalizar añadimos un argumento gramatical, por el que diferenciamos las acciones de descripción de la finca y la del deslinde:

1. La incorporación de la georreferenciación al asiento requiere aportación de la misma en el título, dentro del ámbito de la facultad del propietario de describir, completándola con su ubicación y delimitación geográfica que, si se califica positivamente, se puede incorporar al asiento, produciendo una serie de efectos jurídicos. Ninguna intervención se requiere aquí del colindante, pues la inscripción de la georreferenciación solo presume una delimitación geográfica que no jurídica, de ahí que se pueda acudir al juez, probando lo contrario. Si merece una calificación negativa, se deniega la incorporación de la georreferenciación, por discordancia con la realidad física, que requiere subsanación mediante un expediente del título VI de la LH, con trámite de notificación a colindantes, bastando que no se opongan o no contesten a la notificación, sin necesidad de contar con su consentimiento expreso.

2. El deslinde también es una facultad que concede al propietario el artículo 384 del Código civil, pero aquí ya no estamos ante una mera delimitación geográfica, sino que se pretende dar a la misma una dimensión jurídica, manifestada por el consentimiento expreso del propietario y del colindante sobre una determinada georreferenciación. Al eliminarse la posibilidad de

contienda judicial entramos dentro del ámbito de la fe pública registral, pues dicha delimitación jurídica se extenderá también a todo tercero que pretenda relacionarse con la finca deslindada, pues el consentimiento de ambos es oponible frente a todos, por su constancia registral. Ese deslinde puede ser total o parcial y expreso mediante un expediente del artículo 200 de la LH o del artículo 199 con el consentimiento expreso del o de los colindantes implicados ante el registrador. También puede ser tácito, mediante la ratificación del colindante en título posterior a aquel que originó la inscripción de la georreferenciación.

3. Los medios que persiguen, y potencialmente permiten, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (cabida, linderos, incluso fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida tanto inferiores como superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices. Y tales medios son el procedimiento regulado en el artículo 199 LH y el regulado en el artículo 201.1 LH, que a su vez remite al artículo 203 LH.

7.3. Inicia el procedimiento de coordinación con el Catastro

Con la inscripción de la georreferenciación se inicia el procedimiento de coordinación entre el Registro y el Catastro, basado en el intercambio de información, como se desprende de la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, y en el deber de colaboración entre Administraciones. Por ello, el artículo 10.6 de la LH regula el sistema de intercambio de información, al disponer: «*Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán: a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas. b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral. c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos*». Este sistema se desarrolla en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 citada.

El procedimiento de coordinación gráfica es distinto según cual sea el origen de la georreferenciación que se inscribe:

1. Si es catastral, la inscripción de la georreferenciación culmina el procedimiento de coordinación gráfica, pues el registrador, conforme al artículo 10.2 primer párrafo de la LH, «*incorporará al folio real la representación gráfica*

catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas». En la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que se corresponde con la finca registral, se hará constar ese código registral único de la finca coordinada. Si la calificación es negativa, la finca se declarará no coordinada gráficamente con el Catastro a la fecha del asiento y, conforme al párrafo 2.º del artículo 10.2: «el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno», pero el código registral único ya no constará en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de la parcela catastral correspondiente. La finca registral, en este caso, debe declararse como no coordinada gráficamente con el Catastro y es conveniente hacer constar en la inscripción y en la nota de despacho las causas por las cuales se ha declarado la no coordinación, para que puedan ser conocidas y subsanadas por los interesados, mediante cualquiera de los expedientes del título VI, que sean adecuados.

2. Si es alternativa, conforme al artículo 10.3 párrafo 2.º: «En los supuestos en los 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». Por tanto, cuando se inscribe una georreferenciación alternativa, se inicia el procedimiento de coordinación gráfica con el Catastro, pero a diferencia del supuesto anterior, no se culmina este en el momento de la inscripción, sino en un momento posterior. En ese caso, la georreferenciación alternativa inscrita está pendiente de coordinación gráfica, hasta que el Catastro conteste a la comunicación registral, declarando que ha practicado la alteración y comunicando, en su caso, la nueva referencia catastral de la parcela creada, lo que se hará constar por nota marginal, que es el asiento que culmina el procedimiento de coordinación gráfica con el Catastro.

7.4. Se producen los efectos sustantivos propios de la inscripción

La georreferenciación inscrita, sea catastral o alternativa, pierde su origen y pasa a regirse por las normas y principios de la Ley Hipotecaria, convirtiéndose

en una representación gráfica registral, que produce unos efectos sustantivos que la catastral o la alternativa no producen de por sí, sino que por su acceso registral, una vez transformada en georreferenciación registral, como son:

- a) La inoponibilidad de una georreferenciación que se pretenda inscribir con otra que ya esté inscrita, siendo la traducción al campo geográfico registral del artículo 32 de la LH. Así dispone el artículo 199.1 párrafo 4.^º: «*El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público...*».
- b) El principio de legitimación registral, pues conforme al artículo 10.5 de la LH: «*Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que este haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica*».
- c) El principio de prioridad registral, pues, mientras no termine el procedimiento registral, o el expediente para lograr la concordancia de la descripción de la finca con su realidad física, no podrá tramitarse ningún otro respecto de la misma finca, para evitar situaciones contradictorias. Así dispone el artículo 203.1 8.^ª: «*Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo*». Lo cual también puede extenderse a todos los supuestos en los que se pretenda la inscripción de la georreferenciación de la finca, como se desprende del número 6.^º de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015: «*Para dar cumplimiento a la exigencia legal contenida en la regla séptima del artículo 203 y concordantes de la Ley Hipotecaria sobre la utilización de un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere su artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos, el Colegio de Registradores habilitará en el plazo más breve posible, a partir del 1 de noviembre de 2015 tal servicio, que habrá de cumplir las siguientes funcionalidades básicas: a. Posibilidad del acceso público a los recintos geográficos cuya inscripción se solicite o se haya practicado a partir del 1 de noviembre de 2015, con acceso a los datos identificativos del asiento de entrada del docu-*

mento y, cuando conste, al código de finca registral. b. Posibilidad de efectuar solicitudes de publicidad formal al Registro competente en relación al asiento o finca respectivo. c. Permitir suscribirse a un servicio de alertas gráficas sobre una o varias fincas registrales de la propiedad del solicitante de forma que se notifique al solicitante cualquier inscripción gráfica que se practique en dicho territorio durante un periodo de 30 días. Dicho servicio tendrá la consideración de certificación con información continuada. d. A partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, y en tanto no esté operativo el servicio de alertas indicado, el Colegio de Registradores habilitará un visor web en el cual se publiquen todas las inmatriculaciones, rectificaciones de cabida o linderos, deslindes o inscripciones de representaciones gráficas practicadas y notificadas a través del BOE». Por tanto, si el servicio debe permitir el acceso a los recintos geográficos cuya inscripción se solicite, aunque aún no se haya culminado el expediente, o el procedimiento registral, ello es porque en ese ínterin, por aplicación del principio de prioridad, no se puede solicitar la inscripción de una georreferenciación que no respete la primeramente presentada.

III. CONCLUSIONES

I. El principio de inscripción, tras la Ley 13/2015, adquiere una vertiente geográfica manifestada por los efectos jurídicos atribuidos a la inscripción de la georreferenciación, aunque su incorporación a un asiento, declarativo por regla general, sea potestativa.

II. Para ello, la georreferenciación ha de aportarse por los titulares del derecho real y calificarse por el registrador, notificando a los interesados el resultado de esa calificación. En el caso de discordancia con la realidad física, se requiere la tramitación de un expediente de los del título VI, con trámite de notificación a los colindantes que pudieran estar afectados, en caso de discordancia con la realidad física.

III. La georreferenciación es la única circunstancia electrónica del asiento, para lo cual es preciso incorporar al asiento un archivo GML, donde constarán las coordenadas de georreferenciación aportadas, sobre el sistema de proyección oficial, que es en formato alfanumérico, los metadatos relativos al grado de precisión y metodología de obtención de las coordenadas, el código registral único de la finca y el asiento de presentación, que el registrador firmará junto con el asiento, pero que no es objeto de publicidad, pues está destinado a ser leído por un sistema de información geográfica, como es el Geoportal del Colegio de Registradores, que publica esa circunstancia determinada a cualquier interesado con interés legítimo, en forma de certificación registral de un derecho sobre finca determinada y no sobre la capa conjunta de georreferenciaciones inscritas que contiene el Geoportal.

IV. Una vez inscrita la georreferenciación, pierde su origen catastral o alternativo y se convierte en una auténtica georreferenciación registral, o si se quiere, por respeto con la terminología tradicional, aunque inexacta, en la auténtica base gráfica registral, que se rige por los principios hipotecarios.

V. La georreferenciación inscrita puede ser objeto de publicidad registral, a través de certificación registral, referida a una finca concreta y determinada, con su ubicación concreta sobre el territorio, sin que podamos confundir esa publicidad registral, que produce efectos al ir firmada por el registrador, con la mera visualización en el geoportal del Colegio de Registradores de la georreferenciación inserta en el entramado de georreferencias inscritas del distrito hipotecario, porque la misma es abierta para un sector concreto del territorio y no para una finca concreta y determinada y porque esa visualización no conlleva firma del registrador, si no es a los solos efectos de localización. Esa publicidad registral puede completarse con el resto de información territorial asociada que pueda incidir sobre el dominio de la finca para mejorar la delimitación del contenido del derecho inscrito, delimitado por la legislación sustantiva, sin que esa información sea registral y sin que el registrador sea responsable de la misma.

VI. Esta base gráfica registral productora de efectos jurídicos y publicada en el Geoportal del Colegio de Registradores no puede confundirse con aquella que tiene valor auxiliar de calificación, en cuanto el registrador dispone de ella, dentro de su aplicación informática homologada, por haber identificado geográficamente la finca de oficio, para mejor fundar su calificación registral gráfica, o por haberla identificado geográficamente con carácter previo a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, sin que la misma pueda ser objeto de publicidad registral, con la excepción, respecto de las últimas, de lo dispuesto en el número 4 de la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, cuando declara en su párrafo 4.º: «*Los registradores sí podrán expedir publicidad formal de los recintos geográficos que consten en dichas aplicaciones previas cuando tales recintos correspondan a la representación gráfica de las fincas aportada preceptivamente y archivada registralmente, conforme a la normativa sectorial que fuera de aplicación, como en los casos de inmatriculaciones, expropiaciones, reparcelaciones o concentración parcelaria. En tales casos, la publicidad formal expresará que tal representación gráfica consta archivada registralmente con anterioridad al 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015».*

ABREVIATURAS

- Art.: Artículo
- BCNR: Boletín del Colegio Nacional de Registradores

- DA: Disposición Adicional
- GML: *geographical markup language*
- CC: Código civil
- CSV: Código Seguro de Verificación
- LH: Ley Hipotecaria
- PNOA: Plan Nacional de Ortofotografía Aérea
- RCDI: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario
- RD: Real Decreto
- RDGRN: resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado
- RH: Reglamento Hipotecario
- RN: Reglamento Notarial
- STS: sentencia del Tribunal Supremo
- TRLCI: Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario
- TRLS: Texto Refundido de la Ley de Suelo
- UTM: *Universa Transversa Mercator*
- WMS: *Web Map Service*

JURISPRUDENCIA

- STS, Sala Primera, de lo Civil, 20 de marzo de 2012
- RDGRN de 27 de febrero de 1978
- Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015
- RDGRN de 17 de noviembre de 2015
- RDGRN de 12 de febrero de 2016
- RDGRN de 12 de mayo de 2016
- RDGRN de 8 de junio de 2016
- RDGRN de 13 de junio de 2016
- RDGRN de 21 de septiembre de 2016
- RDGRN de 3 de octubre de 2016
- RDGRN de 14 de noviembre de 2016
- RDGRN de 8 de mayo de 2017
- RDGRN de 22 de septiembre de 2017
- RDGRN de 25 de septiembre de 2017
- RDGRN de 21 de febrero de 2018
- RDGRN de 21 de marzo de 2018
- RDGRN de 5 de julio de 2018
- RDGRN de 1 de agosto de 2018
- RDGRN de 27 de septiembre de 2018
- RDGRN de 25 de octubre de 2018
- RDGRN de 19 de noviembre de 2018

- RDGRN de 28 de noviembre de 2018
- RDGRN de 4 de enero de 2019
- RDGRN de 12 de enero de 2019
- RDGRN de 16 de enero de 2019
- RDGRN de 21 de febrero de 2019

BIBLIOGRAFÍA

- BLANCO URZÁIZ, J. (2018). El principio de inscripción constitutiva y convalidante. Una aproximación desde el Derecho Registral dominicano y español, *RCDI* núm. 767, 1403-1436.
- DELGADO RAMOS, J. (2015). Las claves prácticas de la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, *Regispro.es*, entrada de 26 de junio de 2015.
- (2015b). La Ley 13/2015: objetivos que proclama y reformas que introduce. Estudio especial de la coordinación y descoordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. El desarrollo y la aplicación práctica de la ley, *notariosyregidores.com*, entrada 3 de noviembre de 2015.
- (2016). Problemática y tratamiento registral de los desplazamientos o giros de cartografía catastral, *Regispro.es*, entrada de 25 de julio de 2016.
- (2019). Sobre las relaciones entre el artículo 9 y 199 de la LH y su interpretación conjunta. A propósito de la RDGRN de 4 de enero de 2019, *Regispro.es*, entrada de 8 de enero de 2019.
- DÍAZ FRAILE, J. M. (2015). Exégesis de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria en materia de inscripción de representaciones gráficas, *BCNR* núm. 23, 859-906.
- FANDOS PONS, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción de fincas registrales: la base gráfica registral*, Tirant lo Blanch, Valencia, 551-594.
- FEMENIA RIBERA, C. (2015). La información geográfica en la aplicación de la Ley 13/2015, *BCNR*, núm. 24, 1079-1091.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo I, Civitas, Madrid, 557-607.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J. (1925). El principio de inscripción en el derecho hipotecario, *RCDI* núm. 11, 760-781.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2008). La tradición instrumental como peculiar forma de tradición, *RCDI* núm. 706, 925-930.
- GRAGERA IBÁÑEZ, G. (2017). Tema 2 de cartografía jurídica de la propiedad inmobiliaria, <https://regidorescomunidadvalenciana.org>, 2.
- JIMÉNEZ CLAR, A. (2016). Los desplazamientos de cartografía, *notariosyregidores.com*, entrada de 15 de noviembre de 2016.
- LACRUZ BERDEJO J. L. y SANCHO REBULLIDA, F. (1984). *Elementos de Derecho Civil III bis. Derecho Inmobiliario Registral*, 2.^a edición, 48-50.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P. (2008). *De la publicidad contractual a la titulación registral. El largo proceso hacia el Registro de la Propiedad*, Thompson Civitas, 171-189.

- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (2004). *Compendio de Derecho Civil, tomo III (Derechos Reales e hipotecario)*, lección 19.^a.
- PAU PEDRÓN, A. (1994). Efectos de la inscripción en la constitución de derechos reales, *RCDI* núm. 625, 2190-2212.
- REENTERÍA AROZARENA, A. (2018). La Ley 13/2015, de 24 de junio: tres años de vigencia, notariosyregistradores.com, entrada de 23 de diciembre de 2018.
- REQUEJO LIBERAL, J. (1997). *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad*, Lex Nova, 26.
- ROCA SASTRE, R. M. y ROCA SASTRE MUNCUNILL, L. (1997): *Derecho hipotecario*, tomo IV, 8.^a edición, Barcelona, 213.
- RODRÍGUEZ COLLANTES, P. (1958). Discordancia o falta de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, *RCDI* núm. 356-357, 85-105.
- VÁZQUEZ ASENJO, O. G. (2010). *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Bosch, 27-143.
- (2008). Correspondencia registral de algunos conceptos básicos de la Directiva INSPIRE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, núm. 18, 35-56.

NOTAS

¹ LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA estudian los principios sin su bordinar a su sistemática todo el Derecho hipotecario, como hacía una parte importante de la doctrina y muchos de los programas sobre la metodología de estudio del Derecho Inmobiliario Registral, que giraban sobre el epicentro de los principios hipotecarios. Así, por ejemplo, el término «inscripción» si se estudiara solo desde la vertiente sustantiva de considerarlo un principio hipotecario, quedaría incompleto en su exposición, si no se completara ese estudio con su vertiente formal, la que lo contempla como una clase de asiento. Pero, que su exposición y estudio no gire esencialmente sobre esos principios, no quiere decir que los mismos no tengan una gran importancia y hayan mantenido su vigencia a lo largo de los años, precisamente por haber obtenido el carácter de verdades esenciales.

² Así lo entendió también DÍAZ FRAILE en su exégesis de la Ley 13/2015, sobre la inscripción de las fincas registrales, pues, aunque «la Ley utiliza indistintamente, con deficiente técnica legislativa, los términos de “incorporación” y de “inscripción” en relación con la representación gráfica de la finca, lo que genera la duda sobre la naturaleza de la vinculación entre el asiento registral y la base gráfica (...) A pesar de la falta de precisión en el uso de la terminología registral, lo cierto es que la representación gráfica: — se configura legalmente como una circunstancia o dato de la inscripción, es decir, como parte de su contenido; — una vez inscrita da lugar a que las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria se proyecten sobre la ubicación y delimitación geográfica expresada en la misma representación gráfica».

³ Como dice GARCÍA GARCÍA, el principio de inscripción estudia los efectos de la misma en el campo de la normalidad del derecho real inmobiliario. No estamos en el campo de la patología del derecho real, como ocurre con el ámbito de la fe pública registral del artículo 34 de la LH, sino que estamos en el aspecto del valor y efectos de la inscripción en la existencia y formación del derecho real, es decir, en la vida normal del mismo, en su nacimiento y en su consolidación.

⁴ Bajo la frase principio de inscripción (*Eintragungsprinzip*) suelen agrupar los juristas alemanes las cuestiones que inmediatamente se plantean al escuchar el valor de los asien-

tos hipotecarios en relación con la adquisición, modificación, transferencia, gravamen y extinción de los derechos sobre fincas.

⁵ La Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1944 se manifiesta explícitamente sobre el tema de la inscripción constitutiva por razones de oportunidad, dado que una gran parte de propiedad permanecía al margen del Registro, por lo que la atribución de carácter constitutivo a la inscripción era una cuestión que se aplazó, mientras fuera grande el volumen de la propiedad no inscrita, pero el legislador reconocía la superioridad del sistema de inscripción constitutiva, por los importantes argumentos que daba la doctrina científica y porque las relaciones inmobiliarias, por su naturaleza, exigen publicidad, razón por la cual el legislador de 1944 reforzó la eficacia de la inscripción en los planos civil y procesal.

⁶ Quienes discuten su vigencia se basan en la consideración por la que los derechos reales, en nuestro Derecho, nacen, se modifican, transmiten o extinguén fuera del Registro, regulándose por el Derecho Civil sustantivo, siendo la inscripción declarativa, como regla general, con la excepción de la hipoteca, cuya inscripción es constitutiva. Es decir, se podría hablar de principio de inscripción en nuestro Derecho, en el mismo sentido que lo hace el Derecho alemán, solo en relación a la hipoteca.

⁷ Vamos a seguir el esquema de trabajo que trazó JERÓNIMO GONZÁLEZ, que al hablar del principio de inscripción en nuestro Derecho Hipotecario distingüía: a) Valor jurídico de la inscripción y sus efectos inmediatos b) Ámbito en que se desenvuelve. — Abarca todos los derechos reales sobre inmuebles c) Necesidad o voluntariedad de la inscripción d) Presupuestos o elementos que le sirven de base o la perfeccionan. Íntimamente unidas con estos problemas se hallan las modalidades que el régimen impone, como consecuencias lógicas del principio de inscripción, a la existencia y descripciones hipotecarias de fincas y derechos y a los títulos inscribibles.

⁸ Dentro de los principios hipotecarios, el principio de inscripción se integraría en el grupo de los que regulan los diversos efectos que el Registro concede a los derechos reales inscritos, frente a los que se refieren al modo de ingresar los derechos reales en el Registro y los relativos a la organización registral.

⁹ En opinión de LACRUZ BERDEJO, «en el Derecho español no podemos hablar de que exista un tal principio, a diferencia, por ejemplo del Derecho alemán». Ello responde al tópico de entender que el principio de inscripción solo puede jugar en aquellos sistemas donde la inscripción es constitutiva. Pero en el nuestro, aún siendo declarativa, es una inscripción reforzada, respecto a la producción de unos efectos jurídicos, que la promocionan y la dotan de valor jurídico, determinado por la existencia de este principio de inscripción.

¹⁰ Ya sean legitimadores o defensivos, a través de las presunciones del artículo 38 de la LH, procesales, a través de la posibilidad de ejercicio de la acción real registral artículo 41 LH, por el titular registral, administrativos, pues el titular registral ha de ser oído en cualquier expediente administrativo, que afecte a su derecho, con carácter preeminente al titular catastral, con titularidad solo indicaria, de protección del tráfico y ofensivos, pues, mediante el principio de fe pública registral del artículo 34 LH, de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la LH y de la posibilidad de cognoscibilidad general, a través de la fe pública registral.

¹¹ Así PAU PEDRÓN aboga por el establecimiento de un sistema registral de inscripción constitutiva, donde la misma es requisito de existencia del derecho real, cuyo ámbito ha de coincidir con el de la tradición respecto de los inmuebles. Entiende este autor que la inscripción constitutiva no es una variedad de tradición, sino un sustitutivo de la misma. Lo que pretende la inscripción constitutiva es, precisamente, eliminar la tradición por su inefficacia publicitaria. Por tanto, de lo que se trata es de mantener la tradición respecto de los bienes muebles y de sustituirla por la inscripción respecto de los inmuebles.

¹² BLANCO URZAIZ, afirma que el sistema registral español es constitutivo, no en el sentido tradicional de que los derechos nacen, se modifican y extinguén por virtud de

la inscripción, sino que por virtud de la inscripción se crean nuevas titularidades reales inmobiliarias dotadas de fuertes efectos servidos por los principios que le sirven de base. Concluyendo que el sistema registral español como Registro de Derechos es realmente constitutivo de las nuevas titulares inmobiliarias, con plenos efectos en el tráfico derivados de sus principios de legitimación y de fe pública registral. Por ello concluye MÉNDEZ GONZÁLEZ que la inscripción es un documento investido de efectos en relación al titular de la misma en cuanto a tal y en cuanto a adquirente, que le permite abstraerse de la relación contractual básica, lo que denomina abstracción registral, pues producida la incorporación tabular la relación *ex tabula* se convierte en la referencia principal y las relaciones derivadas del contrato originario únicamente operan entre las partes, como sucede en el ámbito cambiario, siendo la inscripción una especie de título valor del derecho real inscrito, que amplia las posibilidades de circulación en el tráfico, y de una circulación segura, afirmando que en el nuevo Registro de la Propiedad que viene, la inscripción no va a publicar el derecho, va a ser el derecho, consolidando la plena eficacia de lo pactado en escritura pública.

¹³ MÉNDEZ GONZÁLEZ utiliza la expresión de la inscripción como título valor del derecho real inmobiliario inscrito, en cuanto que le concede la cualidad de la aptitud para circular con seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario, como consecuencia de los efectos jurídicos que produce la inscripción, sentido en el que BLANCO URZÁIZ habla de nuestro sistema como sistema de inscripción constitutiva.

¹⁴ Según VÁZQUEZ ASENJO, esa características son: «1.^º La documentación se somete a calificación, por lo tanto es susceptible de ser denegada. 2.^º La documentación obtiene el tratamiento de “despacho” y se inscribe lo que de trascendencia real arroja el título. Se genera un asiento registral con contenido específico y efectos propios. 3.^º Los títulos presentados, una vez despachados se devuelven al presentante, sin quedar depositados o archivados. 4.^º Del contenido registral creado se expide publicidad por parte del Registro».

¹⁵ Se cumplía, según VÁZQUEZ ASENJO con las cuatro operaciones propias del principio de inscripción: a) Una acción de tratamiento de la base gráfica que hacia el registrador con la aplicación informática que equivalía a la acción de calificación, pues era un tratamiento individualizado para cada finca, pues se incorporaba la base gráfica aportada a soporte informático en la aplicación informática, que permitía relacionar la misma con las de las fincas colindantes, en la aplicación informática, para que el registrador pudiera emitir un juicio de coordinación respecto a la base gráfica aportada con relación a la descripción literaria de la finca, que podía tener un resultado positivo o negativo. b) Una acción de despacho, pues cuando el juicio era positivo, se inscribía la base gráfica en la aplicación informática, de la que se dejaba constancia por nota al margen de la inscripción literaria practicada. Cuando era negativo se dejaba archivado el soporte informático, como no coordinado con la descripción de la finca, pero sin reflejo obligatorio en el folio registral de ese juicio, aunque nada impedía tampoco hacerlo constar. En ambos casos se informaba al interesado del resultado del juicio en la nota de despacho. c) Se devuelve el material aportado a los interesados. d) En caso de juicio positivo de coordinación entre la base gráfica y la descripción literaria de la finca, se podía expedir publicidad registral de ese juicio positivo de coordinación, que arrancaba el folio registral, mediante la nota marginal de incorporación de la base gráfica a la aplicación informática y la impresión de la base gráfica, objeto de publicidad registral.

¹⁶ RENTERÍA AROZARENA así lo entiende al decir que «*son dos los requisitos necesarios (aun cuando no siempre suficientes) para la inscripción de la base gráfica de la finca: i) la aportación de una representación gráfica georreferenciada y ii) la calificación registral favorable*».

¹⁷ Como dice RENTERÍA AROZARENA, «*la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para entender cumplidos los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la Propiedad de la representación gráfica y para la remisión de la información correspondiente a efectos de su incorporación al Catastro, y ello con*

independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del peritante procedimiento del artículo 199.2 LH en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica, considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b). Por tanto, la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no debe implicar, por este solo hecho, la denegación de la inscripción de la representación gráfica. Impedirá, como se ha dicho, su incorporación directa al Catastro. Así se infiere del artículo 10 de la Ley Hipotecaria que, en su apartado 2 prevé el supuesto de inscripción de representación gráfica catastral y el efecto de su coordinación, y de su apartado 3, que, para el caso de representación alternativa, dispone la comunicación por el registrador a Catastro de tal circunstancia, con objeto de realizar las alteraciones procedentes».

¹⁸ Dice GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA que la inscripción presupone, o embebe, la propia escritura pública, como consecuencia del principio de legalidad y la necesidad de titulación pública. De este modo, no será la inscripción la que actúa de modo o *traditio*, y termina el proceso traslativo del derecho real, sino que este lo culminará previa la escritura (tradición instrumental) que recoge la situación jurídica inscribible.

¹⁹ Aparentemente, la finca registral no aparece dentro del ámbito de aplicación de la Directiva INSPIRE, pero si analizamos sus antecedentes, la exclusión de la finca registral de su ámbito de aplicación no estaba en su propósito inicial. Durante esa fase la referencia al Registro de la Propiedad estuvo presente. Sin embargo, la Directiva no nombra en ningún momento al Registro de la Propiedad, ni a los datos que en él se contienen. Su posterior desaparición no obedece a una repentina pérdida de interés por parte del legislador por tal dato, sino a una agrupación del mismo dentro de otra categoría: la «*parcela catastral*», como consecuencia de la mayor extensión de la figura del Catastro entre los Estados miembro. Catastro que, además, asume, en muchas ocasiones, competencias que pertenecen en España al Registro de la Propiedad. Sin embargo, se nombra específicamente al Catastro en el apartado 6 del Anexo I, bajo el epígrafe «*parcela catastral*», entendidas «áreas determinadas por registros catastrales o equivalentes» que «de conformidad con su propio sistema legal, cada Estado miembro cuenta con un Registro al respecto, bajo la responsabilidad del Gobierno. Dichos Registros son normalmente conocidos como *Catastros*, y a veces como *Registros de la Propiedad* u otro tipo de *Registros*. Sea cual sea la denominación que el mismo reciba, la unidad básica es la *parcela*», que define como «espacios únicos de la superficie terrestre, bajo derechos reales homogéneos y propiedad única, siendo las normas de cada Estado miembro las que determinarán qué entender por derechos reales y por propiedad». Ahora bien, esta agrupación no impide que todas las menciones que se han hecho a la «*parcela catastral*», tanto en los documentos previos a la Directiva, como en los documentos posteriores a la misma, se refieran indirectamente a la idea de propiedad e incluso a la propia institución registral. Y es que el concepto que late en la Directiva INSPIRE de *parcela catastral* no se adapta ni al concepto de finca registral ni al de *parcela catastral* que tenemos en España, sino que parece referirse a un concepto distinto, que podríamos denominar *predio real o integral*. Así, INSPIRE define la *parcela catastral* como «A single area of land or more particularly a volume of space, under homogeneous property rights and unique ownership». Este concepto podría servir perfectamente para las fincas registrales añadiendo cinco palabras: «A single area of land or more particularly a volume of space, under homogeneous property rights and unique ownership».

registered in a Land Register». La definición inicial no encaja con la definición que para las parcelas establece el artículo 1 del TRLCI, cuando dispone: «El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley». Evidentemente, la definición de la Directiva parece referirse a la figura que surge de la coordinación de ambos conceptos: el predio integral, integrando todas las unidades territoriales que inter操oran con esa fracción territorial, sin que la base gráfica registral se excluya expresamente y que es combinable. Aunque, se necesita una norma que las reconozca y ordene su recogida y difusión, como ordena el artículo 4.6 de la Directiva, lo que viene a paliarse por el nuevo artículo 9 y 10 de la LH, redactados por la Ley 13/2015, que regulan el procedimiento de coordinación entre ambas y la posibilidad de su inscripción. Ello posibilita que los archivos de datos espaciales constituyen un acervo custodiado en las oficinas registrales, con los adecuados requisitos de seguridad, están a disposición de los usuarios y constituyen un archivo de enorme valor por la información histórica que poseen, siendo el registrador responsable de que no se pierda ninguno de los datos almacenados mediante su tratamiento o migración.

²⁰ Como dice VÁZQUEZ ASENJO, la georreferenciación es una técnica que referida a las fincas registrales se configura como un procedimiento jurídico y no simplemente cartográfico.

²¹ Y ello, porque como decía REQUEJO LIBERAL, una identificación clara y perfecta de las fincas es el complemento ideal para que el Registro publique, con todas las garantías de nuestra legislación hipotecaria, cuál es la situación jurídica de estas. Las fincas lindan con fincas, ocupan un lugar geográfico determinado y tienen una forma geométrica característica; con base en estos tres principios sencillos y fundamentales tenemos que apoyar el sistema de bases gráficas de las fincas registrales.

²² JIMÉNEZ CLAR ha tratado esta distinción. Para este autor: «cuando tratamos la cuestión de la situación espacial de un inmueble hay que tener presente que dicha situación puede entenderse, como ya se ha visto, de dos maneras: la situación absoluta (georreferenciación) y la situación relativa (las relaciones topológicas). Y para gestionar, de forma eficiente, la información territorial no podemos prescindir de ninguna de las dos. Tan importante es la situación absoluta de un inmueble (las coordenadas que, de forma permanente, determinan su forma y situación, como su situación relativa, es decir, las relaciones topológicas de un inmueble respecto de los que tiene a su alrededor. Cuando se produce una disociación entre ambos tipos de datos es cuando nos encontramos ante lo que podríamos denominar desplazamientos de la cartografía. Y, como se ha dicho, la gestión de la información territorial precisa de la utilización conjunta de ambos tipos de información, la situación absoluta (georreferenciación) y la situación relativa (relaciones topológicas). Y es aquí donde hay que hacer la primera precisión. Cuando existe diferencia entre ambos tipos de información (georreferenciación y relaciones topológicas) y entre ambos y la realidad nos encontraremos seguramente ante una discrepancia entre la cartografía y la realidad y, en consecuencia, habrá de acudirse a los procedimientos legalmente previstos para remediar esta situación. Pero si ambos tipos de información no coinciden entre sí pero cada una de ellas coincide por su parte con la realidad, estamos ante un desplazamiento o giro de la cartografía y la solución ha de ser distinta de la prevista para el supuesto anterior (discrepancia)».

²³ Como dice JIMÉNEZ CLAR, «lo que realmente sucede es que estamos identificando el mismo inmueble en dos sistemas diferentes de referencia —la cartografía y la ortofotografía— en cada uno de los cuales cada coordenada es distinta para cada vértice pero el objeto es el mismo».

²⁴ La cuestión de los desplazamientos ha sido tratada por DELGADO RAMOS, que entiende que «es esencial que la nueva aplicación informática se diseñe para tomar en consideración esta hipótesis de los desplazamientos entre cartografías, (nada infrecuente en la práctica), y particularmente en la cartografía catastral, básica según el artículo 10 LH, y que sea capaz de metadatarla y tratarla adecuadamente, por ejemplo: 1.— Permitiendo al

registrador, con tales metadatos, y sin alterar para nada las coordenadas inscritas, hacer las correcciones visuales precisas para procurar el mayor acierto en su calificación al contrastar cartografía catastral con ortofotografía oficial desplazadas entre sí. 2.— Debería tener una utilidad de conversión y seguimiento de la equivalencia entre las coordenadas catastrales desplazadas y las correctas o corregidas. Sin esa metadatización de los desplazamientos o giros, el día que el Catastro, en aplicación de lo previsto en el artículo 18.4 de su ley reguladora corrija y solvente masivamente desplazamientos detectados, nos encontraremos con la imposibilidad de hacer la correlativa corrección fiable de las coordenadas inscritas en los libros registrales, al no haberse tomado la precaución de diferenciar debidamente las que procedía de datos catastrales desplazados (que ahora se corrigen) y las que procedían de levantamientos topográficos con georreferenciación correcta desde un inicio. Es llamativo que actualmente no haya nada previsto al respecto en la aplicación cuya homologación se ha solicitado por el CORPME a la DGRN. En cambio, los servicios de la sede electrónica de Catastro, y en particular el servicio de validación técnica de representaciones gráficas alternativas sí que es muy consciente de esta problemática, y prevé el modo de abordarla, y por lo menos, metadatárla, único modo de poder sentar las bases para en el futuro solventarla adecuadamente». Con ello, podría hacerse constar el grado de giro o desplazamiento en la inscripción. Para JIMÉNEZ CLAR, «la solución más razonable será la de mantener las coordenadas de la cartografía catastral si bien el técnico, en su certificación deberá informar al Catastro de la magnitud del desplazamiento de la cartografía para que el Catastro ajuste al mismo tiempo toda la cartografía desplazada). De esta forma constarán las coordenadas reales de cada parcela situada dentro de la zona desplazada sin alterar las relaciones topológicas entre las mismas».

²⁵ Así según FEMENIA RIBERA, «sería conveniente incluir información técnica sobre las coordenadas, lo que se conoce como “metadatos”. En el listado no aparece información sobre la precisión de las coordenadas, ni la metodología seguida para la obtención de dichas coordenadas. Esto implica que, aunque la tecnología actual permite reubicar los puntos con una precisión en torno a 5 centímetros, si la precisión real de las coordenadas del listado tiene una precisión de 1'5 metros, lógicamente la precisión de la ubicación del lindero no será de 5 centímetros, sino de 1'5 metros. La falta de esta información puede llevar a confusiones, debido a que se puede interpretar que dichas coordenadas son exactas». Por ello concluye la citada autora: «la ley, no habla sobre los metadatos de la información geográfica; los metadatos de la información geográfica describen la propia información geográfica y sirven para tener la certeza de su fiabilidad. Ya que el perímetro de la finca registral limita los derechos del titular, los metadatos de dicho perímetro definen con qué fiabilidad están delimitados dichos derechos. Sin embargo, las resoluciones en las que se regula la comunicación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad y los Notarios, en el caso de la representación gráfica alternativa, sí se especifican condiciones técnicas, en cuanto a precisión y metadatos sobre la cartografía generada por el Técnico competente. El “Técnico competente” debe realizar un informe con todos los metadatos que se detallan en la especificación, es decir, la memoria técnica del trabajo de delimitación. Además, el Técnico debe firmar digitalmente dicha memoria. Esto se interpreta como que el Técnico se hace responsable de la delimitación realizada, en los términos que se detallan en la memoria técnica, lo cual repercute positivamente en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario».

²⁶ Según GRAGERA IBÁÑEZ, «la descripción gráfica es configuradora del inmueble pues al determinar su geometría y su ubicación en el territorio por primera vez. Es justo al revés, la descripción literaria es la que complementa y debe acoplarse a la descripción gráfica, y una prueba de ello está en el artículo 9 cuando señala que una vez inscrita la representación gráfica de una finca su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que conste en la inscripción literaria. Y aunque dicho artículo no lo diga expresamente lo mismo que ocurre con la superficie debiera ocurrir con los linderos, que deben corresponderse con los cartográficos, evitando mantener en el Registro unos linderos antiguos referidos a personas que normalmente se desconocen, y que con el tiempo, serán

más desconocidos. Por ello son recomendables las referencias a elementos cartográficos o a las referencias de las parcelas catastrales que siempre pueden situarse en el mapa».

²⁷ DELGADO RAMOS critica esta doctrina de la DGRN, pues a su juicio, la Ley 13/2015 impone el expediente del artículo 199 para inscribir cualquier tipo de georreferenciación, lo que conllevará en cualquier caso la notificación al colindante registral afectado, si la georreferenciación aportada es catastral (art. 199.1) y además, a los colindantes catastrales (art. 199.2), si es alternativa, sin que la calificación registral tenga que determinar nada en este sentido. Aunque, considera que ello es uno de los errores que comete la Ley, pues «conceder a cualquier titular catastral, incluso no siendo titular registral, no ya solo el derecho a ser notificado, (lo cual es evidentemente positivo), sino incluso el derecho de vetar y hacer fracasar un procedimiento notarial/registral por su simple oposición, incluso caprichosa o infundada, nos parece un grave error de la ley, por cuanto que, muy probablemente, condenará al fracaso a muchos de esos expedientes «desjudicializados».

²⁸ Entiende DELGADO RAMOS que la DGRN distingue acertadamente los supuestos de inscripción de la georreferenciación de la inscripción de la rectificación de superficie. Para inscribir la georreferenciación de la finca es necesario tramitar siempre un expediente del artículo 199, que obliga a la notificación previa de los titulares registrales de las fincas colindantes que puedan resultar afectadas por la inscripción de la georreferenciación. Pero, cuando además de inscribir la georreferenciación, debe rectificarse la superficie, el artículo 9 b) párrafo 7.^o añade una notificación adicional a posteriori a los titulares de los derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación, que se complementa con la notificación que a priori se practica en el expediente del artículo 199 a los titulares de las fincas registrales o parcelas catastrales colindantes, según la georreferenciación sea catastral o alternativa, pero que es distinta, pues se refiere a la finca cuya superficie se rectifica. Por ello, considera que tal interpretación es contraria a derecho y se aparta de la que, a su juicio, sería la correcta desde el punto de vista gramatical, conceptual y sistemático, por las siguientes razones: Primera.— La interpretación de la DGRN vulnera el título VI de la Ley: Es claro que los procedimientos para la concordancia entre el registro y la realidad física y jurídica extraregistral están regulados en el título VI de la Ley, que contempla entre ellos el procedimiento del artículo 199 LH, mientras que es igualmente claro que el artículo 9 no regula procedimiento alguno, sino criterios generales y previsiones concretas, por lo que carece de sentido que la DGRN interprete que este artículo está dando cabida a un nuevo y peculiar procedimiento de georreferenciación alternativo a los contemplados en el título VI de la ley. Segunda: En particular, vulnera el artículo 201.3, letra a, que permite inscribir una rectificación de superficie inferior al 10 % de la cabida inscrita, aportando la certificación catastral descriptiva y gráfica (que habrá de ser notificada a posteriori a los titulares de fincas colindantes), pero no inscribir georreferenciación alguna, como afirma sin fundamento alguno la DGRN. Tercera: vulnera el propio artículo 9 en los casos de georreferenciación «podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica», siempre que en ambos casos se aplicarán los requisitos del artículo 199. Cuarta: y, en fin, vulnera frontalmente la prohibición legal expresa (art. 199 LH) de inscribir la georreferenciación catastral (o alternativa) sin notificaciones previas a colindantes.

²⁹ Como dice RODRÍGUEZ COLLANTES, siempre que constando inscrita una finca no coincida esta con la realidad, ya de un modo absoluto, si la finca 89 no existe, ya relativo, si existe con variación en sus elementos integrantes, tendremos una discordancia objetiva.

(Trabajo recibido el 26-8-2019 y aceptado para su publicación el 7-11-2019)