



FACULTAD DE DERECHO

**POSTURA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE  
LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO  
SOBRE LA INTERPRETACIÓN Y  
APLICACIÓN DE ALGUNOS EXTREMOS DE  
LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA,  
OPERADA POR LA LEY 13/2015, DE 24 DE  
JUNIO.**

Autor: María Guerrero de la Fuente.

5º, E3 B

Derecho Civil

Tutora: María Rosa de Couto Gálvez.

Madrid

Abril 2018

## **RESUMEN**

En este Trabajo de Fin de Grado analizaremos las modificaciones más relevantes que la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, ha introducido, y cómo ha influido en la práctica registral y notarial. En este sentido, desarrollaremos principalmente tres aspectos: la introducción, en ocasiones potestativa y en otras preceptiva, de la representación gráfica georreferenciada como elemento descriptivo de la finca en el folio real, la profunda modificación del acceso de las obras nuevas al Registro y la implantación del código registral único de finca. Todo ello a través de un estudio de la Ley basado en la interpretación que de la norma hace la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus numerosas resoluciones. El fin último del trabajo es, por tanto, determinar la manera en que de acuerdo con la Dirección General deben aplicarse los nuevos extremos de la Ley Hipotecaria.

## **PALABRAS CLAVE**

Ley Hipotecaria; Reforma Ley Hipotecaria; Ley 13/2015; Registro de la Propiedad; Representación Gráfica Georreferenciada; Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa; Código Registral Único; Artículo 202 Ley Hipotecaria; Artículo 199 Ley Hipotecaria; Exceso de Cabida.

## **ABSTRACT**

In this Final Degree Project we will analyze the most relevant modifications that the new Spanish Law called “Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo” has introduced in the legal system, and how it has influenced the practice of the Spanish Registrars and Notaries. In this sense, we will mainly develop three aspects: the introduction, sometimes optional and in others mandatory, of the georeferenced graphic representation as a descriptive element of the property in the real folio of the registry, the profound modification of the access of the new constructions to the registry and the implantation of the “Código Registral Único” as the new identification system. We will achieve these goals throughout the study of the Law based on the interpretation of the rule made by the “Dirección General de los Registros y del Notariado” in its numerous resolutions. Therefore, the ultimate purpose of the work is to determine the manner in which, according to the “Dirección General de los Registros y del Notariado”, the new extremes of the “Ley Hipotecaria” must be applied.

## **KEY WORDS**

Registering ownership; Spanish Registrars; Land Registry; Ley Hipotecaria; New Constructions Registry, Property coordinates; Ley Hipotecaria’s reform; Ley 13/2015; Land identification; Article 202 of the Ley Hipotecaria; Article 199 of the Ley Hipotecaria; overoccupation of property space;

# Índice

<b>1. RELACIÓN DE ABREVIATURAS UTILIZADAS .....</b>	<b>2</b>
<b>2. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>3. SOBRE LA GEORREFERENCIACION DE LAS CERTIFICACIONES CATASTRALES DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS .....</b>	<b>6</b>
<b>4. SOBRE EL AMBITO DE APLICACIÓN Y LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 DE LA LEY HIPOTECARIA; LA INCORPORACION A LA HOJA REGISTRAL DE LA REPRESENTACION GRAFICA GEORREFERENCIADA.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1. Análisis del procedimiento del art. 199 LH en los términos de la reforma .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2. Las implicaciones de la reforma en este extremo .....</b>	<b>12</b>
4.2.1. Duración del procedimiento .....	12
4.2.2. Inicio del procedimiento .....	13
4.2.3. La Calificación registral .....	15
4.2.4. El Régimen de notificación a los afectados .....	18
4.2.5. Incidencias en el procedimiento .....	22
4.2.6. Consecuencias del procedimiento .....	22
<b>5. SOBRE LA FORMA DE PROCEDER EN LA INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIONES GEOGRÁFICAS ALTERNATIVAS.....</b>	<b>25</b>
<b>5.1. Concepto .....</b>	<b>25</b>
<b>5.2. Requisitos de presentación .....</b>	<b>25</b>
<b>5.3. La validación Técnica Catastral .....</b>	<b>27</b>
<b>5.4. La resolución del expediente.....</b>	<b>28</b>
<b>6. SOBRE EL ART. 202 DE LA LEY HIPOTECARIA .....</b>	<b>30</b>
<b>7. SOBRE EL MODO MATERIAL DE INSCRIBIR E INCORPORAR AL FOLIO REAL LA REPRESENTACION GEORREFERENCIADA DE LA FINCA Y LA LISTA DE COORDENADAS DE SUS VERTICES .....</b>	<b>35</b>
<b>8. APLICACIONES INFORMATICAS PARA EL TRATAMIENTO DE REPRESENTACIONES GEOGRAFICAS .....</b>	<b>36</b>
<b>9. CODIGO REGISTRAL UNICO DE FINCA .....</b>	<b>38</b>
<b>10. LAS IMPLICACIONES PARA LA FIGURA DEL NOTARIO .....</b>	<b>41</b>
<b>11. SOBRE LA IMPLANTACION DE LA BASE CARTOGRÁFICA EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD .....</b>	<b>44</b>
<b>12. CONCLUSIONES.....</b>	<b>45</b>
<b>13. BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>48</b>
13.1. Obras doctrinales. ....	48
13.2. Legislación.....	50
13.3. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.....	50

## 1. RELACIÓN DE ABREVIATURAS UTILIZADAS

**Art.:** Artículo.

**BOE:** Boletín Oficial del Estado.

**CCDG:** Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.

**CRU:** Código registral Único.

**DGRN:** Dirección General de los Registros y del Notariado.

**Dirección General:** Dirección General de los Registros y del Notariado.

**El Catastro:** El Catastro Inmobiliario.

**El registrador:** el Registrador de la Propiedad.

**El Registro:** El Registro de la Propiedad.

**IDUFIR:** Identificador Único de Fincas Registrales.

**Ley 13/3015:** Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

**Ley Catastral:** Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

**Ley Hipotecaria:** Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

**LH.:** Ley Hipotecaria.

**Representación gráfica:** Representación Gráfica Georreferenciada.

**RG:** Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa.

**TRLC:** Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

## 2. INTRODUCCIÓN

La cuestión de la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro inmobiliario ha sido siempre uno de los mayores objetivos del legislador, por cuanto, a pesar de ser “instituciones de naturaleza y competencias diferenciada”<sup>1</sup>, “recaen sobre un mismo ámbito: la realidad mobiliaria”<sup>2</sup>, que se trata de un aspecto delicado, merecido de especial protección, ya que confluyen en él el derecho a la propiedad y el derecho a la seguridad jurídica, ambos derechos constitucionales fundamentales en el Estado de Derecho .

En este sentido, ya en 2011, modificó el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante, TRLC) a través de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, fortaleciendo los deberes de información y colaboración ente el Catastro, el Registro de la Propiedad y, por su posición intermediaria, los Notarios, en aras de reflejar la verdadera situación de las fincas registrales en ambas instituciones, dotando de mayores garantías el proceso. Una de las consecuencias más destacables de esta primera reforma, es que, a través de la misma, tuvieron por fin acceso al Catastro, aunque con ciertos requisitos cartográficos, no solo las transmisiones de titularidad sino también otras alteraciones de los bienes inmuebles, tales como

Los actos de concentración parcelaria, deslinde administrativo, de expropiación forzosa y los actos de planeamiento y de gestión urbanística que supongan alteraciones en la configuración de los bienes inmuebles, así como los actos de parcelación que consistan en la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles<sup>3</sup>.

Por su parte, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que analizaremos en profundidad a lo largo de este trabajo, supone la máxima expresión de la voluntad del poder legislativo de alcanzar la concordancia total entre el Registro de la Propiedad y el Catastro inmobiliario. Su principal objetivo es la implantación de una serie

---

<sup>1</sup> Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Publicada en el BOE el 25 de junio de 2015.

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Publicada en el BOE el 30 de octubre de 2015.

de medidas dirigidas a fomentar la coordinación y la expresión de la situación real de las fincas en ambas instituciones. De esta manera, se centra en modificar los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria, reforzando la colaboración, los deberes de información y los deberes y facultades de los titulares registrales, regulado “el procedimiento de coordinación de la descripción de las parcelas catastrales con las fincas registrales que se refieran a la misma porción del territorio”<sup>4</sup>, así como los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. Tal es la incidencia de la reforma en este punto, que, a través de la Resolución de 3 de Noviembre, la Dirección General de los Registros y del Notariado deroga la instrucción sobre incorporación de bases gráficas al Registro de la Propiedad, pues éstas quedan superadas por la inscripción de la representación gráfica georreferenciada en el folio real, tal y como veremos más adelante.

Por todo lo anterior, la interpretación que de dicha norma se haga deberá ser respetuosa con la voluntad del legislador, que es la de coordinar la información de ambas instituciones, ya que considera “resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones”<sup>5</sup>.

Precisamente ese es el segundo gran propósito de la citada reforma: el incremento de la seguridad jurídica. Para ello, y dado que el sistema registral español se ordena por fincas y no por personas, por lo que el Registro de la Propiedad se estructura en folios reales, no personales, con esta Ley, se implanta un sistema de descripción geográfica, obligando a incorporar una representación gráfica georreferenciada de la finca en el momento de su inmatriculación o “cuando se inscriban operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos”<sup>6</sup>, y reconociendo el derecho de los que aparecen como titulares registrales para instar la incorporación de ésta al folio real ya existente. Así, se complementa el tradicional sistema literario, basado en la descripción del Registrador que, de acuerdo con los datos consignados en el título, señalaba como perímetro algún elemento topográfico propio del territorio o mediante la determinación de los titulares colindantes. Esta novedad tiene numerosas implicaciones en la práctica, pero destacan la posibilidad de acudir al Registro como operación

---

<sup>4</sup> Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015, Op. Cit, pp. 4.

<sup>5</sup> Ley 13/2015, Op. Cit., pp. 4

<sup>6</sup> Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015, Op. Cit, pp. 4.

específica, la posibilidad de presentar una representación gráfica alternativa, la preceptiva inscripción de las edificaciones y construcciones en el folio real, el Código Registral Único de finca y el archivo del Libro del Edificio.

Por otro lado, dice la Exposición de Motivos que el ciudadano “va a verse beneficiado por una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones – la registral y la catastral – ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los muebles ya presentada”<sup>7</sup>. De esta manera, implanta un sistema de “intercambio bidireccional de información”<sup>8</sup>, hasta ahora inexistente, para alcanzar la concordancia de los datos registrales y los catastrales. Este deber mutuo de intercomunicación fue objeto de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, que reguló “la forma, contenido, plazos y requisitos del intercambio de información”<sup>9</sup>, tal y como dispone el artículo 10.6 LH en su nueva redacción. En todo caso, dicha comunicación habrá de estar adaptada a las tecnologías de nuestro tiempo y, por consiguiente, deberá hacerse con “medios electrónicos, informáticos y telemáticos que garantizarán su autenticidad, integridad y, en su caso, confidencialidad. Para ello se prevé que los envíos de información se realicen a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, utilizando sistemas de firma electrónica”<sup>10</sup>. En concreto, se harán a través de la aplicación informática diseñada por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, “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”<sup>11</sup>, que quedó homologada por la Resolución de 2 de agosto de 2016.

A lo largo de este trabajo trataremos de analizar estos nuevos elementos de la Ley Hipotecaria, la interpretación que de los mismos hace la DGRN, la forma en la que deben ponerse en práctica y las consecuencias de dichas novedades en la práctica jurídica.

---

<sup>7</sup> Ley 13/2015, Op. Cit., pp.4.

<sup>8</sup> Ibidem.

<sup>9</sup> Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015, Op. Cit, pp. 4.

<sup>10</sup> Ibidem.

<sup>11</sup> Resolución de 2 de agosto de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se homologa la nueva aplicación informática registral. Publicada en el BOE el 1 de septiembre de 2016.

### **3. SOBRE LA GEORREFERENCIACION DE LAS CERTIFICACIONES CATASTRALES DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS**

El sistema Registral español se ordena por fincas, no por personas, de manera que frente al sistema de folio personal que, por ejemplo, rige en el Registro Civil, el Registro de la Propiedad se estructura en folios reales, cada uno de los cuales se refiere a una finca distinta, de manera que contiene todos los derechos reales sobre ella, así como aquellas circunstancias que pueden tener o llegar a tener incidencia real. En este sentido, en cada folio real constará la descripción de la finca a la que se refiere, permitiendo así su identificación. Tradicionalmente, en España los Registros de la Propiedad empleaban para la delimitación de las fincas registradas un sistema literario, basado en la descripción del Registrador que, de acuerdo con los datos consignados en el título, determinaba los límites de la propiedad a través de linderos personales, esto es, haciendo mención de los titulares de las fincas contiguas, y de linderos fijos, es decir, señalando como perímetro algún elemento topográfico propio del territorio.

No obstante, este sistema lleva aparejada cierta imprecisión, ya que al fin y al cabo los contornos de la finca señalados son meras aproximaciones literarias y, en consecuencia, en tanto no referenciados a un plano, no permiten una correcta e indubitada identificación del inmueble. Así, históricamente hemos observado como esta técnica derivaba en una doble problemática: material, ya que en muchas ocasiones existen desajustes entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la propiedad, pudiendo encontrar discrepancias entre las fincas representadas en uno y otro, y jurídica, pues, aunque puntualmente, ha llegado a desvirtuar el principio de legitimación y la presunción de exactitud de los derechos reales publicados en el Registro.

En todo caso, la Ley 13/2015<sup>12</sup>, que, como señala Belén Navarro Heras (Directora General del Catastro), podemos calificar de “hito”<sup>13</sup>, ha propiciado la evolución hacia el sistema de descripción gráfica georreferenciada, basado en la descripción de las fincas mediante un plano informático que determina las dimensiones de la finca señalando las coordenadas geográficas de sus vértices. Precisamente, la novedad más destacada de la reforma radica en la importancia que se atribuye a la identificación de las fincas a través

---

<sup>12</sup> Ley 13/2015, Op. Cit., pp.4.

<sup>13</sup> NAVARRO HERAS, B. “Una reforma muy esperada”, CT Catastro, n. 84, 2015, pp. 7-12. (disponible en: <http://www.catastro.minhap.es/documentos/publicaciones/ct/ct84/CT-Catastro%2084-web.pdf#page=7>, última consulta 5/04/2018).



de un sistema de coordenadas, aportando mayor seguridad, por ser más objetivo y exacto que la simple especificación literaria de los límites de la finca.

Este sistema, se venía permitiendo por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria redactado por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, si bien, se contemplaba como una facultad de los interesados, que podían decidir si ejercerla o no, mientras que, tras la reforma, el apartado b) de este artículo la implanta con carácter general e imperativo, no solo para las inmatriculaciones sino también para toda operación que lleve aparejada la reordenación de terrenos, tales como la concentración parcelaria o el deslinde, así como para las declaraciones de obra nueva<sup>14</sup>. Con todo, la nueva redacción de este artículo sigue permitiendo que, con carácter potestativo, se incorpore dicha representación “al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica”<sup>15</sup>.

De esta manera identificamos dos momentos en que necesariamente ha de incorporarse la descripción gráfica al folio real de una finca; cuando se trate de la inmatriculación de una nueva finca y cuando, tratándose de fincas ya inmatriculadas, éstas sean objeto de una operación de ordenación parcelaria. En estos casos, dicha incorporación se hará conforme lo dispuesto en el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, tal y como adelantábamos, esta inscripción podrá ser, en determinadas circunstancias, potestativa, en cuyo caso deberá adecuarse a los procedimientos regulados en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, del que nos ocuparemos en los siguientes epígrafes.

Esta descripción gráfica georreferenciada es la que, con carácter general, viene incorporada a la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, elaborada por el Catastro Inmobiliario (en virtud del artículo 10 LH). Sin embargo, excepcionalmente, podrá aportarse la denominada representación gráfica alternativa o complementaria. Ésta es una representación que difiere de la contenida en la certificación catastral, que puede aportar el propio interesado cuando estime que aquella no es correcta por no ajustarse a la realidad física, ya sea porque existen errores en la descripción catastral o porque no se hayan incorporado en el Catastro alteraciones en el inmueble por “hechos, actos o negocios que hayan producido la modificación de la finca, tales como una segregación,

---

<sup>14</sup> SANZ PÉREZ, C., “El artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el marco de la coordinación Catastro-Registro”, El Notario del Siglo XXI, n.º 65, 2016 (disponible en <http://www.elnotario.es/editorial/6077-el-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria-en-el-marco-de-la-coordinacion-catastro-registro>; última consulta 10/04/2018).

<sup>15</sup> Ley 13/2015, Op. Cit., pp. 4.

una división o la realización de una nueva construcción”<sup>16</sup> Nos extenderemos sobre este extremo cuando nos refiramos al procedimiento establecido en el artículo 199.2 LH relativo al mismo.

---

<sup>16</sup> Ministerio de Hacienda y Función Pública, Secretaría de Estado de Hacienda y Dirección General del Catastro, “Preguntas y respuestas acerca de la coordinación Catastro-Registro”, versión 28-06-2017, pp. 21 (disponible en <http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/FAQ%20catastro%20registro.pdf>; última consulta 7/10/2017).

#### **4. SOBRE EL AMBITO DE APLICACIÓN Y LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 DE LA LEY HIPOTECARIA; LA INCORPORACION A LA HOJA REGISTRAL DE LA REPRESENTACION GRAFICA GEORREFERENCIADA.**

##### **4.1. Análisis del procedimiento del art. 199 LH en los términos de la reforma**

Con el art. 199 la Ley Hipotecaria diseña el procedimiento a seguir para la incorporación de la representación gráfica a fincas ya inmatriculadas. En este sentido, y en línea con lo que afirmábamos en el punto anterior, este precepto distingue dos supuestos atendiendo al origen de la representación gráfica que pretende inscribirse; catastral o de carácter alternativo<sup>17</sup>.

Así, el primer apartado del artículo 199 se refiere a la incorporación de la certificación grafica catastral como medio para completar la descripción literaria de su finca y obtener la concordancia con la realidad extra registral, exigiendo como único requisito la notificación personal a los titulares registrales del dominio de la finca, cuando no hubieren sido éstos quienes hubieren iniciado el procedimiento, y a los colindantes registrales, teniendo en cuenta que:

En el caso de que alguno de los interesados fuere desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203<sup>18</sup>.

El segundo apartado de este artículo, como adelantábamos, hace referencia a la posibilidad de incorporar una representación gráfica alternativa al Registro en cuanto los interesados consideren que la catastral no concuerda con la realidad física de su finca. Según la regulación contenida en este precepto, el interesado deberá manifestar expresamente la discrepancia existente, aportando “además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa”<sup>19</sup>.

Se establecen entonces dos procedimientos de tramitación dispar: (i) el destinado a la incorporación al Registro de la Propiedad de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y (ii) aquél dirigido a modificar la descripción del Registro e, indirectamente, la

---

<sup>17</sup> DELGADO, J., “Las claves prácticas de la Ley 13/2015 de reforma de la ley hipotecaria y de la del catastro”, Regispro, 2015 (disponible en <https://regispro.es/las-claves-de-la-ley-132015-de-reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-de-la-del-catastro/>; última consulta 9/04/2015).

<sup>18</sup> Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

<sup>19</sup> Artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

del catastro, puesto que se trata de poner de manifiesto la existencia de errores en la certificación catastral descriptiva y gráfica. Como se trata de situaciones de hecho distintas, resueltas a través de fórmulas desiguales, parece evidente que los requisitos técnicos de la tramitación, así como los que se refieren al intercambio de información, también lo sean. La diferencia fundamental es, como ya hemos advertido, el objeto de ambas, que es perfectamente contrapuesto por cuanto en el primer caso el promotor pretende completar el contenido del folio del Registro de la Propiedad relativo a su finca con una descripción más detallada, incorporando el sistema de descripción gráfica, sin rectificar propiamente el contenido del Registro o del Catastro. Sin embargo, el objetivo último de la presentación de una representación gráfica georreferenciada alternativa es precisamente el poner en manifiesto la existencia de errores en la certificación catastral descriptiva y gráfico y, por tanto, el de rectificar no solo la descripción del Registro, sino también, indirectamente, la del Catastro.

Por otro lado, a partir del 1 de noviembre de 2015, momento en que la reforma entró plenamente en vigor, este artículo se constituye, tal y como dispone la DGRN en la Resolución de 17 de noviembre de 2015<sup>20</sup>, como uno de los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas, cualquiera que sea su naturaleza, que permite, como ya se ha expuesto, la inscripción simultánea de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, a diferencia de lo que ocurre con las rectificaciones que deban seguir el procedimiento de los artículos 9.b)<sup>21</sup> y 201.3 letra a y b<sup>22</sup> LH. Esto se debe, principalmente, a que se trata de un trámite

---

<sup>20</sup> Resolución de 17 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuevas de Almanzora, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida declarado en una escritura de segregación, compraventa y agrupación. Publicada en el BOE el 9 de diciembre de 2015.

<sup>21</sup> Dicen los párrafos quinto y sexto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria: “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”.

<sup>22</sup> Dice el artículo 201.3 a) y b) de la Ley Hipotecaria: “Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita”.

cualificado, que incorpora garantías suficientes para la tutela efectiva de terceros afectados anteriores a la inscripción registral que en su caso proceda, como es, por ejemplo, la preceptiva notificación a aquellos que puedan ver comprometidos sus derechos por la inscripción. Todo ello siempre que no existan dudas sobre la identidad de la finca de que se trate, y siempre que no se oculte la celebración de negocios traslativos o que, de cualquier otro modo, puedan sugerir al registrador que se trata de operaciones de modificación de entidades hipotecarias encubiertas<sup>23</sup>, en cuyo caso, tal y como la manifiesta la DGRN en la Resolución de 9 de junio de 2017<sup>24</sup>:

Los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador.

Es necesario destacar que, a estos efectos, es indiferente la magnitud de la rectificación pretendida, pues, según la interpretación de la DGRN recogida en la Resolución de 17 de noviembre de 2015,

La redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa<sup>25</sup>.

De esta manera, el límite del 10% dispuesto en la letra b) del artículo 9 no sería de aplicación.

En todo caso, será el Registrador quien ostente la competencia para ejecutar este procedimiento, en virtud del artículo 199, que dispone que “la tramitación de este expediente corresponde al Registrador de la Propiedad que corresponda, según las reglas generales contenidas en el apartado 1 del artículo [2] del Reglamento Hipotecario”<sup>26</sup>. Es decir, la diligencia atañe al Registrador en cuya circunscripción radique el inmueble o, en

---

<sup>23</sup> Destaca la Resolución de 18 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad Pastrana-Sacedón, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. Publicada en el BOE el 10 de enero de 2018. En esta ocasión, la DGRN aclara este concepto, estableciendo que: “las dudas pueden 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria”

<sup>24</sup> Resolución de 9 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. Publicado en el BOE el miércoles 5 de julio de 2017.

<sup>25</sup> Resolución de 17 de noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 11.

<sup>26</sup> FERRER, J.A., “La inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el catastro. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria”, [ferrerasociados.com](https://ferrerasociados.com), 2017 (disponible en <https://ferrerasociados.com/la-inscripcion-de-la-representacion-grafica-georreferenciada-y-su-coordinacion-con-el-catastro-del-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria/>; última consulta 11/04/2018).

caso de que éste estuviera ubicado en una porción de territorio en la que coincida la jurisdicción de dos o más Registros, aquél en el que se encuentre la mayor parte de la finca.

## **4.2. Las implicaciones de la reforma en este extremo**

Una vez hemos expuesto la función y estructura del artículo, procedemos a hacer un análisis pormenorizado del contenido del mismo. No obstante, cabe destacar, antes de comenzar dicha tarea, que en el apartado 5 se analizará de manera independiente las particularidades del procedimiento cuando se pretenda la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

### **4.2.1. Duración del procedimiento**

La problemática de la duración del procedimiento se debe precisamente al periodo de validez del asiento de presentación, que es de 60 días, pues la complejidad de aquél implica que, normalmente, dicho tiempo se consume íntegramente antes de poder concluir el expediente. La ley no preveía expresamente la dilación de los efectos del asiento de presentación en estas situaciones, y la reforma tampoco ha introducido novedades al respecto. No obstante, en la Resolución de 3 de Noviembre de 2015 la DGRN cubre esta laguna, afirmando que:

Si llegados a los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9LH. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada<sup>27</sup>.

Es decir, el procedimiento carece de duración máxima, pero, cuando hubieran transcurrido más de 55 días (es decir, en los últimos días de vigencia del asiento de presentación), el Registrador tendrá que proceder según lo dispuesto en el artículo 42, tomando anotación preventiva en virtud del apartado noveno de dicho precepto<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

<sup>28</sup> Artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria: Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Noveno. El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine.

#### **4.2.2. Inicio del procedimiento**

La literalidad del tercer párrafo del apartado 1 del precepto reconoce la posibilidad de iniciar este procedimiento en el seno de un negocio jurídico o como operación registral independiente, es decir, a través de un instrumento ad hoc, pues éste establece que:

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9<sup>29</sup>.

Este matiz es especialmente relevante pues implica que la figura del Notario no es indispensable ya que puede acudir directamente al Registro. Un ejemplo de las consecuencias prácticas es que, de esta manera, el titular registral no deberá abonar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados por la operación, favoreciendo así a que, efectivamente, quienes se encuentren legitimados para ello, insten la inscripción de la representación gráfica referenciada de aquellos inmuebles sobre los que tienen interés válido.

La Resolución-Circular del 3 de Noviembre de 2015<sup>30</sup> concreta la manera en que debe darse comienzo al procedimiento, afirmando que

Para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore.

Podemos hablar, por tanto, de solicitud explícita, que es aquella en que el interesado manifiesta abiertamente su voluntad, y de solicitud implícita, que solo cabe cuando el documento notarial, expediente administrativo, o documento judicial que se emplee a tal efecto rectifique la descripción literaria en los términos expuestos, de manera que, en este último supuesto, si el interesado desea prescindir de la inscripción de la representación gráfica, debe manifestar dicha voluntad explícitamente. Es decir, “no hace falta una rogación expresa del presentante o interesado”<sup>31</sup>, ya que ésta se sobreentenderá cuando el documento aportado difiera de la descripción que conste en el folio real. Esta presunción está perfectamente fundada en la voluntad del legislador de fomentar la incorporación al folio real de la representación gráfica catastral georreferenciada para propiciar la coordinación Registro-Catastro<sup>32</sup>. Por tanto, cuando los legitimados para instar el

---

<sup>29</sup> Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<sup>30</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>31</sup> SANZ PÉREZ, C., Op. Cit., pp. 8.

<sup>32</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M. “La finca registral y el Catastro” Thomsom Reuters, 2016, cap. XXV.

procedimiento carezcan de interés en el mismo, y deseen evitar que la presunción se materialice, deberán, previa advertencia del Notario, comunicárselo al fedatario público frente al que otorgan el documento en cuestión, para que haga constar expresamente que no se pretende la coordinación, eliminando así cualquier indicio de solicitud implícita<sup>33</sup>.

En ambos casos, ha de incorporarse la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en cuestión, que, cuando ésta no se corresponda con la realidad extrarregistral de la finca, deberá ir acompañada de una representación gráfica alternativa, que analizaremos en el siguiente epígrafe.

La última cuestión a tratar es entonces quien se encuentra legitimado para iniciar el procedimiento.

El primer legitimado evidente es quien aparece como titular registral, tanto de la finca como de cualquier otro derecho real que conste en el folio de la misma, y así lo manifiesta expresamente el artículo 199 en su primer apartado. De la redacción literal de la norma se desprende que solo quedarán legitimados quienes tengan su derecho inscrito en el folio registral de la finca, por lo que consideramos que Ferrer<sup>34</sup> está en lo cierto cuando estima que, en todo caso, antes de instar la tramitación del expediente deberá procederse a la inscripción del acto en virtud del cual se adquiere la condición de titular del derecho real de que se trate. Y, de igual forma, cuando aquél se inicie en el marco de otro negocio jurídico del que es accesorio, deberá primero adquirir.

Otra cuestión que puede suscitar cierta problemática es la legitimación en aquellos supuestos en que la finca está dividida en régimen horizontal, pues la DGRN no se ha pronunciado aún al respecto. Si bien, el artículo 199 LH establece que “Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios”<sup>35</sup>, por lo que, siguiendo una interpretación sistemática del mismo, podríamos considerar que es el representante de la comunidad de propietarios quien posee la capacidad de instar el proceso, pues éste es quien “ostenta legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten”<sup>36</sup>. A salvo de la facultad de todos los propietarios de

---

<sup>33</sup> SANZ PÉREZ, C., Op. Cit., pp. 8.

<sup>34</sup> FERRER, J.A., Op. Cit., pp. 12.

<sup>35</sup> Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<sup>36</sup> Resolución de 7 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de Priego de Córdoba en expediente de rectificación de descripción de finca. Considerando que esta medida es proporcional, por cuanto reduce



solicitar la inscripción de la representación gráfica de su propiedad en los términos del artículo 202 LH, que analizaremos en el apartado correspondiente.

### **4.2.3. La Calificación registral**

Antes hacíamos alusión al inciso en el que el artículo imponía que el registrador debía proceder a la calificación registral de la representación gráfica georreferenciada aportada según dispone el artículo 9 de la misma Ley. Esta referencia tiene una doble consecuencia:

En primer lugar, de la nueva redacción del artículo se infiere la “imposibilidad de emitir información gráfica específicamente registral”<sup>37</sup>, así, dice que:

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<sup>38</sup>.

En segundo lugar, impone al registrador la necesidad de evaluar la correspondencia de dicha descripción geográfica con la literaria que aparece en el folio registral, ya que dispone que:

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<sup>39</sup>.

Entendiendo que existe suficiente identidad entre ambas cuando

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<sup>40</sup>.

A tal efecto, deberá tener en consideración las alegaciones que a lo largo del procedimiento pudieran realizarse, si bien, solo como instrumento que permita decidir acerca de la inscripción, en ningún caso, podrán estas ser fundamento para la rectificación del

---

considerablemente los costes y la duración del proceso. Publicada en el BOE el sábado 2 de diciembre de 2017.

<sup>37</sup> VAZQUEZ ANSEJO, O.G., “Análisis práctico de la reforma de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria según el texto del Proyecto de Ley aprobado en el Consejo de Ministros de 13 de junio de 2014”. Notariosyregistradores.com, 2014. (disponible en: [https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/PROYECTOS/2014-catastro-bases-graficas-registrales\\_OscarVazquez.htm](https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/PROYECTOS/2014-catastro-bases-graficas-registrales_OscarVazquez.htm); última revisión 10/04/2018).

<sup>38</sup> Artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

<sup>39</sup> Ibidem.

<sup>40</sup> Artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

recinto gráfico dentro de aquél<sup>41</sup>. Por otra parte, en este punto, consideramos interesante hacer referencia a la reciente Resolución de 8 de enero de 2018<sup>42</sup>, en la que la DGRN reconoce que el hecho de que la titularidad registral no se corresponda con la catastral, no será un obstáculo, ya que no existe norma que exija dicha coincidencia. Este extremo se analizará en mayor profundidad en el capítulo en que se hace referencia a la representación gráfica alternativa.

En todo caso, la calificación deberá estar suficientemente motivada; no puede ser arbitraria ni discrecional. Por tanto, en respeto al derecho a la tutela judicial efectiva, el Registrador deberá hacer constar en el asiento de calificación, si así fuera, las razones fundadas por las que se ha procedido a su denegación. No obstante, la ley establece determinados supuestos en los que deberá rechazarse necesariamente. Así, dispone que el registrador procederá a la incorporación de la representación gráfica “valorando (...) la posible invasión de dominio público”<sup>43</sup>, este inciso ha de interpretarse a la luz de la Ley 13/2015<sup>44</sup>, de 24 de junio, y conforme la doctrina de la DGRN sentada en las Resoluciones de 15 de marzo<sup>45</sup> y 12 de abril de 2016<sup>46</sup>. Así lo establece la Resolución de la DGRN de 19 de julio de 2016<sup>47</sup>, que concluye además que el Registrador no podrá proceder a la inscripción ni si quiera cuando “tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público”. Igualmente, no será posible la incorporación al folio con oposición de quien aparece como titular registral.

Más problemática es la oposición del titular de una finca colindante, pues en este sentido la Ley aparece más confusa, permitiendo la inscripción siempre que “constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices”<sup>48</sup>, si bien, reclama que, para ello, será necesaria notificación “a los titulares registrales (...) de las fincas

---

<sup>41</sup> Resolución de 19 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de La Vecilla a inscribir un acta de incorporación de certificación catastral. Publicada en el BOE el lunes 19 de septiembre de 2016.

<sup>42</sup> Resolución de 8 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Caspe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y compraventa. Publicada en el BOE el 26 de enero de 2018.

<sup>43</sup> Artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

<sup>44</sup> Ley 13/2015, Op. Cit., pp.4.

<sup>45</sup> Resolución de 15 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cocentaina, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. Publicada en el BOE el 6 de abril de 2016.

<sup>46</sup> Resolución de 12 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Huelva n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<sup>47</sup> Resolución de 19 de julio de 2016, Op. Cit., pp. 17.

<sup>48</sup> Artículo 9 de la Ley Hipotecaria

registrales colindantes afectadas”<sup>49</sup>, pudiendo éstos “comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga”<sup>50</sup>. En cambio, no se pronuncia acerca de la fuerza de dichas intervenciones, por lo que no existe construcción legal que determine si la oposición del colindante titular registral implica necesariamente la desestimación de la inscripción o no. Ante las dudas que esta laguna legal planteaba, la DGRN se ha pronunciado en numerosas ocasiones, siendo especialmente clara en la Resolución del 19 de julio de 2016<sup>51</sup>, en cuyo contenido se reitera en la Resolución de 15 de junio de 2017 <sup>52</sup>, cuando afirma que, conforme a lo dispuesto en el artículo 199, el Registrador deberá denegar la inscripción de la descripción gráfica de una finca “si la misma coincide en todo o parte con la base gráfica inscrita o con el dominio público”<sup>53</sup>, permitiendo además que, cuando dicha conjunción no resultare perfectamente probada,

El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decida motivadamente según su prudente criterio. Si bien, siguiendo el precepto, 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, no es menos cierto que tal oposición aporta al registrador elementos de juicio para su calificación<sup>54</sup>.

En cualquier caso, ante la calificación negativa del Registrador, los interesados podrán interponer un recurso ante la DGRN, pudiendo igualmente acceder directamente a los “órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal”<sup>55</sup>, tal y como determina el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Es interesante en este punto la Resolución de 25 de octubre de 2017<sup>56</sup>, en la que la DGRN hace referencia al alcance de la calificación registral y sus consecuencias, estableciendo que, cuando el resultado de la misma sea positivo, procederá la inscripción, de tal forma que solo cabrá recurso si la calificación es negativa. Por otra parte, dice la Dirección General, que “no prevé la norma que se efectúe una calificación de cada una de las

---

<sup>49</sup> Ibidem.

<sup>50</sup> Ibidem.

<sup>51</sup> Resolución de 19 de julio de 2016, Op. Cit., pp. 17.

<sup>52</sup> Resolución de 15 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota calificación de la registradora de la propiedad de Almodóvar del Campo, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida para una finca. Publicada en el BOE el Jueves 6 de julio de 2017.

<sup>53</sup> Ibidem.

<sup>54</sup> Resolución de 19 de julio de 2016, Op. Cit., pp. 17.

<sup>55</sup> Artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

<sup>56</sup> Resolución de 25 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Hellín, por la que se desestiman unas alegaciones formuladas en procedimiento de inscripción de representación gráfica. Publicada en el BOE el viernes 24 de noviembre de 2017.

alegaciones, sujeta a posibilidad de recurso”<sup>57</sup>, de manera que el Registrador solo podrá pronunciarse acerca de la certificación gráfica aportada.

#### **4.2.4. El Régimen de notificación a los afectados**

En virtud del artículo 199 LH, para inscribir en el Registro una certificación gráfica, será necesario notificar “a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas”<sup>58</sup>. Además, para el caso de que se presente una RGA se establece una garantía adicional, imponiendo que “se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados”<sup>59</sup>. Así, según la ley, solo será necesaria la comunicación de los titulares registrales de las fincas afectadas, en su condición de colindantes, cuando se utilice una descripción gráfica de origen catastral, y, solo cuando aquella sea de origen distinto, adicionalmente, a los colindantes catastrales<sup>60</sup>.

Hemos de hacer especial referencia a los supuestos de propiedad horizontal, ya que el artículo 199 dice a tal efecto que:

Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal<sup>61</sup>.

Sobre este extremo se pronuncia la DGRN en la Resolución de 7 de noviembre de 2017<sup>62</sup>, considerando que esta medida satisface el principio constitucional de proporcionalidad, por cuanto reduce considerablemente los costes y la duración del proceso.

Sobre las posibles opciones y formalidades de dicha comunicación la ley es escueta, limitándose a exigir que:

La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios<sup>63</sup>.

---

<sup>57</sup> Resolución de 25 de octubre de 2017, Op. Cit., pp. 18.

<sup>58</sup> Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<sup>59</sup> Ibidem.

<sup>60</sup> DELGADO, J., Op. Cit., pp. 10.

<sup>61</sup> Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<sup>62</sup> Resolución de 7 de noviembre de 2017, Op. Cit., pp. 15.

<sup>63</sup> Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015<sup>64</sup>, procede a desarrollar estos requisitos, estableciendo que, en todo caso, “las notificaciones personales que el registrador haya de efectuar se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria”, que hace a su vez una remisión a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común. No obstante, ya que esta Ley ha sido derogada, esta referencia debe entenderse realizada a los artículos 40 a 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sustituye a aquella. Permittedose a tal efecto la notificación telemática siempre que “el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente”<sup>65</sup>. De este modo, el Registrador podrá hacer uso de cualquier medio admitido en derecho para realizar una notificación, siempre que pueda permita la recepción directa del interesado, como por ejemplo la carta certificada con acuse de recibo, garantizando así su efectividad<sup>66</sup>.

En lo que al contenido se refiere, dice la Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015<sup>67</sup> que:

En toda notificación personal o edicto que el registrador haya de remitir o publicar conforme lo dispuesto en la ley, en los casos de inscripción de delimitaciones geográficas de fincas, además de otros extremos pertinentes, el registrador insertará, con valor de certificación, un enlace al correspondiente recinto geográfico en el visor público de alertas geográficas registrales.

En el citado visor, constarán el Código Único de Finca y el Registro y número de asiento de presentación correspondiente, de tal forma que el notificado pueda comprobar qué procedimiento afecta a su finca y en qué términos.

Asimismo, será responsabilidad del Registrador hacer constar en nota al margen de la finca correspondiente todas las notificaciones practicadas, así como “la oposición formulada por sus titulares, en su caso”<sup>68</sup>.

Si bien, el régimen de notificaciones variará según se empleen medios telemáticos, edictos o las llamadas alertas geográficas registrales.

---

<sup>64</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>65</sup> Artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

<sup>66</sup> FERRER, J.A., Op. Cit., pp. 12.

<sup>67</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>68</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

### Notificaciones de forma electrónica.

El artículo 41 de la Ley 39/2015<sup>69</sup>, impone el uso preferente de medios electrónicos en las notificaciones, estableciendo que habrán de emplearse en todo caso cuando “el interesado [en el procedimiento] resulte obligado a recibirlas por esta vía”<sup>70</sup>. Por su parte, según la misma ley, están obligados a relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas, para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo<sup>71</sup>:

- a) Las personas jurídicas.
- b) Las entidades sin personalidad jurídica.
- c) Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.
- d) Quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración.
- e) Los empleados de las Administraciones Públicas para los trámites y actuaciones que realicen con ellas por razón de su condición de empleado público, en la forma en que se determine reglamentariamente por cada Administración.

Reglamentariamente, las Administraciones podrán establecer la obligación de relacionarse con ellas a través de medios electrónicos para determinados procedimientos y para ciertos colectivos de personas físicas que por razón de su capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios<sup>72</sup>.

Por ello, siguiendo a Ferrer<sup>73</sup>, “si se trata de personas obligadas a relacionarse electrónicamente con la administración, cabe entender que el Registro deberá obligatoriamente relacionarse con ellas por medios electrónicos”.

Con todo, merece especial referencia el último inciso del artículo 41, que tiende a pasar desapercibido, pues prohíbe de forma clara, específica y expresa, que, para la práctica de notificaciones se utilice el correo electrónico.

---

<sup>69</sup> Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

<sup>70</sup> FERRER, J.A., Op. Cit., pp. 12.

<sup>71</sup> Artículo 14 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Publicada en el BOE el 2 de octubre de 2015.

<sup>72</sup> FERRER, J.A., Op. Cit., pp. 12.

<sup>73</sup> Artículo 14 Ley 39/2015, Op. Cit., pp. 21.

### Notificaciones por edictos.

Antes adelantábamos cómo el artículo 199 hace forzosa la notificación a través de edicto publicado en el BOE cuando “alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación”<sup>74</sup>.

Estos anuncios, de carácter supletorio, tendrán, tal y como establece la disposición Adicional segunda de la Ley 13/2015<sup>75</sup>, “el tratamiento previsto en la disposición adicional vigesimoprimera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común”. No obstante, una vez más, en tanto la Ley a la que se remite ha sido derogada, hemos de entender que dicha referencia se hace a la norma que la sustituye, que es, como adelantábamos al comienzo de este apartado, la Ley 39/2015<sup>76</sup> que regula en su artículo 44 las notificaciones infructuosas.

### Sistema de Alertas Geográficas Registrales.

El artículo 199 establece que, en lo que se refiere a las notificaciones, siempre existirá la posibilidad de utilizar el sistema de alertas al que se refiere el artículo 203 LH. Este precepto, en su regla séptima, dispone que

Se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos<sup>77</sup>.

La Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015<sup>78</sup> desarrolla la puesta en práctica de esta exigencia legal, estableciendo que, a tal efecto, el sistema empleado deberá cumplir las siguientes exigencias 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 documento y, cuando conste, al código de finca registral.
- b. Posibilidad de efectuar solicitudes de publicidad formal al registro competente en relación al asiento o finca respectivo.
- c. Permitir suscribirse a un servicio de alertas gráficas sobre una o varias fincas registrales de la propiedad del solicitante de forma que se notifique al solicitante cualquier inscripción gráfica que se practique en dicho territorio durante un periodo de

---

<sup>74</sup> Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<sup>75</sup> Ley 13/2015, Op. Cit., pp.4.

<sup>76</sup> Ley 39/2015, Op. Cit., pp. 20.

<sup>77</sup> Artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

<sup>78</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

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.

#### ***4.2.5. Incidencias en el procedimiento***

La ley guarda silencio acerca de las incidencias que pudieran surgir a lo largo del procedimiento. Por tanto, la DGRN se pronuncia al respecto en la Resolución-Circular del 3 de noviembre de 2015<sup>79</sup>, estableciendo que

Cada una de las incidencias relevantes que se produzcan durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley, [...] se documentarán debidamente mediante sucesivas diligencias firmadas por el registrador con valor de certificación.

Hemos de entender por tales el inicio y conclusión de la tramitación de expediente y las notificaciones que a lo largo del mismo hubieran de efectuarse, así como cualesquiera otras actuaciones dirigidas a dar publicidad, incluyendo las alegaciones que los titulares registrales colindantes pudieran oponer.

Toda esta documentación, deberá ser archivada en el Registro, relacionándose “con el asiento de presentación, y, en su caso, con la inscripción practicada”<sup>80</sup>. Si bien, en todo caso, por su especial relevancia a efectos de la protección del derecho a la tutela judicial efectiva, dicha resolución prevé que “las notificaciones efectuadas a los colindantes registrales se harán constar por nota al margen de la finca correspondiente, así como la oposición formulada por sus titulares, en su caso”<sup>81</sup>.

#### ***4.2.6. Consecuencias del procedimiento***

El resultado lógico de este procedimiento es que, “Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria”<sup>82</sup>. Tendrá, por tanto una triple consecuencia:

---

<sup>79</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>80</sup> Ibidem.

<sup>81</sup> Ibidem.

<sup>82</sup> Artículo 9 de la Ley Hipotecaria.



1. La inscripción de la representación gráfica georreferenciada en cuestión, en los términos que analizaremos en el próximo epígrafe.

2. Si procediera, la modificación de la superficie, independientemente de la magnitud que conllevara la reforma, puesto que, como adelantábamos al comienzo de esta sección, la Resolución del 15 de noviembre de 2015<sup>83</sup> entiende que el procedimiento del artículo 199 LH carece de limitaciones cuantitativas, de forma que a través del mismo se podrán inscribir alteraciones superiores al 10%. Esto supone una novedad en favor de la seguridad jurídica de los titulares registrales colindantes ya que hasta la entrada en vigor de la Ley 13/2015<sup>84</sup>, se venía aceptando la modificación unilateral por excesos de cabida de hasta un 20%, sin intervención de aquellos<sup>85</sup>.

3. En su caso, se actualizará la descripción literaria que constará en el folio registral a las características de la descripción gráfica inscrita. De esta forma, el art. 199 permite la posibilidad de

Inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculadas, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella<sup>86</sup>.

Por otro lado, fruto de la incorporación al folio, la representación gráfica georreferenciada en cuestión gozará de prioridad, pues tal y como hemos expuesto, la incorporación de posteriores descripciones gráficas al Registro estará en cierta forma condicionada a lo que recojan las que ya constaran en él en el momento en que se inste el procedimiento.

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. Y lo mismo sucede cuando lo que se ha incorporado es una representación gráfica alternativa, siempre que haya sido ésta validada previamente por una autoridad pública, su inscripción se comunique al Catastro y hayan transcurrido seis meses sin recibir el Registro noticia acerca de la existencia de impedimentos a la validación técnica.

---

<sup>83</sup> Resolución de 17 de noviembre de 2015, Op. Cit, pp. 11.

<sup>84</sup> Ley 13/2015, Op. Cit., pp.4.

<sup>85</sup> DELGADO, J., Op. Cit., pp. 10.

<sup>86</sup> Resolución de 17 de noviembre de 2015, Op. Cit, pp. 11.

Por último, hemos de destacar la coordinación pues es, al fin y al cabo, el motivo en que se funda todo el procedimiento del artículo 199 LH, de manera que ésta debe ser la consecuencia última del mismo. En este sentido, en los casos ordinarios en que no se presenta representación gráfica alternativa, una vez inscrita la representación gráfica, el único trámite que el Registrador debe respetar es el de hacer constar en el folio registral de la finca que existe coordinación Registro-Catastro, indicando la fecha en que ésta se ha producido, ya que el Catastro, posteriormente y de forma unilateral, sí podría descoordinarlo en virtud del artículo 9.4 TRLC<sup>87</sup>, según el cual, tendrán primacía los documentos de fecha más reciente<sup>88</sup>.

El hecho de que esta condición se recoja expresamente en el folio registral permite una mayor seguridad jurídica en posteriores transacciones, además de reforzar el tratamiento fiscal de la finca.

---

<sup>87</sup> Artículo 9.4 Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE 8 de marzo de 2004): “En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad”.

<sup>88</sup> DELGADO, J., “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”, *Notariosyregistradores.com*, 2015 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/joaquin-delgado-trabajo-sobre-la-ley-132015-representacion-grafica-de-las-fincas-y-coordinacion-con-catastro/#segunda-parte-analisis-especifico-de-la-coordinacion-y-descoordinacion-entre-registro-y-catastro-tras-la-ley-13-2015-el-objeto-y-el-sujeto-del-derecho-de-propiedad>, última consulta 11/04/2018).

## **5. SOBRE LA FORMA DE PROCEDER EN LA INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIONES GEOGRÁFICAS ALTERNATIVAS**

### **5.1. Concepto**

La Representación gráfica es un plano georreferenciado en el que se delimitan las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de los vértices de una finca, que permite delimitar la porción de suelo que comprendida en la misma. Aquella se incorpora al folio real, completando la descripción literaria con una descripción geográfica de la parcela en cuestión. Para ello, como hemos visto, se parte de la cartografía catastral (Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, CCDG), si bien, ésta puede no estar ajustada a la realidad de la finca, ya sea porque contiene errores o porque no se hayan incorporado al Catastro todas las alteraciones que hubiera sufrido. Para solucionar la consecuente inseguridad jurídica de esta situación, la nueva redacción de la Ley prevé la posibilidad de presentar lo que se denomina Representación Gráfica Alternativa (en adelante, RGA), con el objetivo de actualizar la situación catastral del terreno, erradicando todas las diferencias que pudieran existir entre la cartografía catastral y la situación extrarregistral del mismo.

De esta manera, la RGA permite corregir el contenido de la cartografía catastral, siendo ésta la que se incorporará al folio registral, de forma que la información de la finca esté en perfecta sintonía con el verdadero estado de la misma.

### **5.2. Requisitos de presentación**

Para poder presentar válidamente una RGA, es necesario que se cumplan dos elementos: por un lado, la Ley debe admitir tal posibilidad para el supuesto de que se trate, y, por otro, debe cumplir los requisitos materiales exigidos.

En cuanto a la primera cuestión, el artículo 10 establece que:

Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

- a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.
- b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

Entraríamos entonces en el segundo aspecto, de una complejidad notoriamente superior, pues la actual Ley Hipotecaria determina con pormenorizada exactitud las formalidades que la RGA debe verificar para poder inscribirse en el Registro. Primeramente, es evidente que el registrador debe tener certeza de la identidad de la finca a la que se refiere, pues, en otro caso, en virtud del artículo 9, deberá denegarse la incorporación al folio. Igualmente, parece incuestionable que, para que una RGA tenga acceso al Registro, exista la plena certeza de que la modificación pretendida es veraz, rechazándose cualquier rectificación de la descripción cuando existan dudas al respecto. Para garantizar este segundo extremo, en la Resolución conjunta<sup>89</sup> se determinan una serie de requisitos técnicos que toda RGA debe cumplir<sup>90</sup>. Estos son<sup>91</sup>:

1.- El titular registral de la finca deberá aprobarla expresamente, ya sea un propietario particular o la administración pública, manifestando además que a su entender la certificación catastral descriptiva y gráfica no refleja la actual condición del inmueble.

2.- Debe cumplir con las formalidades exigidas a la representación gráfica original, de manera que, en todo caso,

La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices del perímetro externo (e internos si los hay) de la parcela<sup>92</sup>.

3.- Habrá de presentarse en un soporte informático específico.

4.- En todo caso, los datos en ella contenidos deberán ser coincidentes con los que se desprendan de la escritura de la finca, tanto los derivados del plano referenciado como los descriptivos de la superficie y de la parcela.

5.- Es imprescindible que esté representada sobre la cartografía catastral.

Además, cuando sea un técnico quien, con la competencia suficiente, elabore la RGA, ésta deberá respetar una serie de garantías adicionales.

---

<sup>89</sup> Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015, Op. Cit, pp. 4.

<sup>90</sup> SANZ PÉREZ, C., Op. Cit., pp. 8.

<sup>91</sup> Ministerio de Hacienda y Función Pública, Secretaría de Estado de Hacienda y Dirección General del Catastro, “Generación GML Parcela Catastral” (disponible en: [http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos\\_intercambio/Formato%20GML%20parcela%20catastral.pdf](http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos_intercambio/Formato%20GML%20parcela%20catastral.pdf); última consulta 08/04/2018).

<sup>92</sup> Ibidem.

En todo caso, la RGA deberá comprender no solo la parcela de la finca cuya cabida quiere ser modificada, sino también aquellas que puedan verse afectadas de cualquier forma, indicando expresamente las partes violentadas.

Así las cosas, solo cuando dicha RGA se pronuncie sobre esos aspectos, podrá ser verdaderamente considerada pues, en otro caso, no sería válida y, por tanto, se entendería como no presentada.

### **5.3. La validación Técnica Catastral**

Por otro lado, es necesario que todos los documentos que tienen acceso al Catastro tengan el formato propio del mismo, de manera que, para verificar el cumplimiento de los requisitos expuestos, deberá procederse a la validación gráfica, que se hará a través del servicio de validación exclusivamente gráfica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. Es importante tener en cuenta que el informe de validación solo se pronuncia sobre el cumplimiento de los requisitos técnicos para la incorporación a la cartografía registral, y “si las fincas resultantes de la operación respetan total o parcialmente la delimitación de la finca matriz o de las parcelas existentes en la cartografía catastral, señalando las partes afectadas y no afectadas”<sup>93</sup>, pero no determina su admisión o inadmisión, pues esto corresponderá al Registrador. Asimismo, tampoco

Valida que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente<sup>94</sup>.

La validación gráfica debe constar antes de la inscripción de la certificación gráfica alternativa en el Catastro, si bien, podrá hacerse previa o posteriormente al otorgamiento del Negocio jurídico ante el Notario e incluso cuando ya se haya inscrito en el Registro de la Propiedad. No obstante, para los propietarios interesados, es recomendable que se invoque antes de la elaboración de la escritura donde se reflejen las alteraciones a las que se refiere la certificación gráfica concreta, puesto que el Notario tiene la facultad de exigir dicho informe antes de proceder a otorgar la escritura., De manera que, en caso de que ejerciera dicha facultad, solo se incluiría la certificación gráfica a la escritura cuando se presentara dicha validación catastral, indicando la conclusión del mismo.

---

<sup>93</sup> Ministerio de Hacienda y Función Pública, Secretaría de Estado de Hacienda y Dirección General del Catastro, “Guía de gestión de la información gráfica catastral en el tráfico inmobiliario”, (disponible en: [http://www.catastro.minhap.es/documentos/Gestion\\_informacion\\_grafica\\_catastral.pdf](http://www.catastro.minhap.es/documentos/Gestion_informacion_grafica_catastral.pdf); última consulta el 09/11/2017).

<sup>94</sup> Ibidem.

Hemos dicho que el técnico en cuestión deberá expresarse sobre distintos puntos con el fin de garantizar que la RGA propuesta es, efectivamente, idónea para ser incorporada en la cartografía registral. Pero dicho informe puede ser positivo y negativo. En este sentido, cabe adelantar que

El informe negativo no paraliza el tráfico jurídico, si no que sirve para informar del resultado de la superposición de la representación gráfica georreferenciada de una finca, las parcelas afectadas y proceder a tramitar el procedimiento oportuno de rectificación o actualización correspondiente<sup>95</sup>.

En caso de ser desfavorable, si hubiera sido solicitado por el Notario, éste podrá hacer constar tal conclusión en la escritura en cuestión o proceder conforme lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Catastral. En cambio, si hubiere sido solicitada por el Registrador, la solución sería distinta. Cuando el Registrador no la hubiera inscrito aun, conforme a la Resolución Conjunta<sup>96</sup>, deberá

Hacer constar la circunstancia de que la descripción de la finca no ha quedado validada por el Catastro dando traslado a éste, en el plazo de cinco días, de la información prevista en el número 2. a) y b) del apartado cuarto y un informe que detalle las causas que hayan impedido la coordinación<sup>97</sup>.

Cuando ya se hubiera inscrito, dice la misma resolución que “el registrador de la propiedad hará constar en el folio real la circunstancia de que la representación gráfica inscrita de la finca registral no ha quedado validada por el Catastro”<sup>98</sup>.

Todo ello teniendo en cuenta que, en cualquiera de las situaciones descritas, se podría instar el procedimiento correspondiente para rectificar la descripción de las parcelas o fincas afectadas, tanto en el catastro como en el Registro<sup>99</sup>, y que siempre podrá acudir al expediente de rectificación regulado por el artículo 201 LH.

En cambio, cuando el informe de validación sea positivo, será susceptible de acceder al catastro.

#### **5.4. La resolución del expediente**

Si la calificación es positiva, el Registrador “incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación

---

<sup>95</sup> BARAZA DOMENE, M. P., “Coordinación Catastro-Registro-Realidad física. La Ley 13/2015, de 14 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario”, Boletín de Información Notarial, n.º 47, 2018, pp. 53-63.

<sup>96</sup> Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015, Op. Cit, pp. 4.

<sup>97</sup> Ibidem.

<sup>98</sup> Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015, Op. Cit, pp. 4.

<sup>99</sup> FERRER, J.A., Op. Cit., pp. 12.

que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo”<sup>100</sup>, en el plazo de cinco días<sup>101</sup>.

Si el Catastro procede a hacer la correspondiente rectificación de la base catastral, la comunicará al Registrador, que deberá hacer constar expresamente en el folio registral la coordinación en fecha cierta, que igualmente deberá indicar. Según lo dispuesto en el artículo 10.3.b, el Registrador deberá además señalar “las referencias catastrales correspondientes”<sup>102</sup>, incorporando la representación gráfica catastral. En este punto debe considerarse lo dispuesto por el artículo 199 LH, en cuya virtud “La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”<sup>103</sup>. Desde ese momento, “el Registro ya no dará publicidad de la base gráfica inscrita no catastral, sino de la nueva base catastral actualizada, que ya es coincidente con la registral”<sup>104</sup>.

---

<sup>100</sup> Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<sup>101</sup> Ibidem.

<sup>102</sup> Artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

<sup>103</sup> Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<sup>104</sup> DELGADO, J., Op. Cit., pp. 10.

## 6. SOBRE EL ART. 202 DE LA LEY HIPOTECARIA

Nos referimos ahora al artículo 202 LH, cuyo contenido actual parece inspirado por el antiguo 208LH, al que reemplaza<sup>105</sup>. Este precepto sufre una modificación total, incorporándose a través de él numerosas novedades en la Ley Hipotecaria. Así, se convierte en el instrumento para definir un procedimiento específico para la declaración de obra nueva en su vertiente registral. A lo largo de este epígrafe analizaremos en detalle los elementos del precepto, altamente criticado por su falta de precisión por juristas como Higuera Serrano<sup>106</sup>.

No obstante, antes de comenzar con dicho análisis, hemos de advertir que la Ley Hipotecaria es, en materia de obras nuevas, una ley adjetiva, de manera que se limita a introducir nuevos requisitos. En concreto, haremos referencia a la necesaria aportación del Libro del Edificio para su archivo en el Registro y a las formalidades acerca de la identificación de la porción de suelo ocupada.

En cuanto a la primera cuestión, destaca el traslado de competencias que se realiza. Hasta la reforma, las cuestiones del Libro del Edificio correspondían en su totalidad a la función Notarial, que debía protocolizar su contenido o, cuando se hubiera formalizado en un soporte electrónico (CD) proceder a su depósito expidiendo la correspondiente acta de depósito. Ahora no obstante, el artículo 202 LH dispone que “Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca”, de manera que solo se hace referencia al Registrador.

La primera nota a la que hemos de hacer referencia es que la excusabilidad de aportación del libro del edificio se limita a la antigüedad de la edificación, de manera que se convierte en un requisito exigible para todas las obras nuevas, incluidos, por tanto, viviendas y edificaciones industriales, salvo cuando la normativa autonómica exima de su depósito<sup>107</sup>.

---

<sup>105</sup> Tema 21 derecho hipotecario programa Registros, “Las declaraciones de obra nueva. Los excesos de cabida. La agrupación, segregación, agregación y división de fincas. Agrupación de fincas pertenecientes a distintos titulares” (disponibles en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-21-hipotecario-registros/#1decl>, última consulta el 11/04/2018)

<sup>106</sup> HIGUERA SERRANO, C. “Una historia interminable: la declaración de obra nueva (I)”, Notariabierta.es, 2016 (disponible en: <https://www.notariabierta.es/declaracion-obra-nueva-202lh/>; última consulta 06/04/18).

<sup>107</sup> Resolución de 29 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Igualada n.º2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.



Si bien, la DGRN, en la Resolución de 7 de junio de 2017, aclara que tal referencia a la antigüedad

Comprende indudablemente aquellos supuestos de edificaciones que no están sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, es decir, edificios existentes y obras de nueva construcción para cuyos proyectos se solicitó la correspondiente licencia de edificación, antes de su entrada en vigor <sup>108</sup>.

Asimismo, otras resoluciones, como las de 9<sup>109</sup> y 18 de enero de 2017<sup>110</sup>, determinan que no es de aplicación la letra a) del apartado 2 del artículo de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que “exceptúa del ámbito de aplicación de la Ley ‘aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que o tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta’”<sup>111</sup>, ya que maneja conceptos jurídicos indeterminados que “implican un juicio de valor de carácter técnico que no corresponde efectuar al Registrador por exceder de su función calificadora”<sup>112</sup>.

En todo caso, la forma en que se estructura tal novedosa función registral plantea varias cuestiones relativas al momento, las comprobaciones necesarias y su relación con la tradicional intervención del Notario. Así, no queda claramente determinado si es necesaria la previa escritura de declaración de obra nueva o no, de forma que, mientras algunos autores defienden tal requisito, otros lo rechazan.

Así, la segunda cuestión se fundamenta en la ausencia de alusión del artículo a la figura del Fedatario Público. Por su parte, la Resolución conjunta<sup>113</sup>, en su segunda Disposición Adicional, establece que

El citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente.

---

<sup>108</sup> Resolución de 7 de junio 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Priego de Córdoba a inscribir una declaración de obra nueva terminada. Publicada en el BOE el miércoles 28 de junio de 2017.

<sup>109</sup> Resolución de 9 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra. Publicada en el BOE el 31 de enero de 2017.

<sup>110</sup> Resolución de 18 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra. Publicada en el BOE el martes 7 de febrero de 2017.

<sup>111</sup> Resolución de 9 de enero de 2017, Op. Cit., pp. 32.

<sup>112</sup> Resolución de 9 de enero de 2017, Op. Cit., pp. 32.

<sup>113</sup> Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015, Op. Cit, pp. 4.

Como podemos comprobar, la posición del Notario no es tratada en ninguna de las ocasiones, dejando abierta la duda de si el silencio implica la desaparición de su intervención o su conservación en los mismos términos. En este sentido, como recuerda la DGRN en la Resolución de 8 de septiembre de 2016<sup>114</sup>, el artículo 28 de la Ley de Suelo sigue exigiendo que el Notario exija la aportación del libro del Edificio, que deberá identificar en la escritura o acta de obra nueva terminada, por lo que hemos de entender que se trata de una cesión parcial de las funciones en tanto que el fedatario público también ha de recibir el Libro del Edificio. Carlos Higuera Serrano comparte esta postura por cuanto entiende que “de lo contrario [...] no habría ninguna garantía de que lo archivado sea el Libro del edificio correspondiente, ni de que se pone a disposición del usuario su entrega”<sup>115</sup>. Y es que, atendiendo a la literalidad del artículo, el Registrador debe “archivar”, que no mantener en depósito el Libro del Edificio. Por tanto, de una interpretación literal del artículo podemos inferir que el Registrador se constituiría como una suerte de “archivero”<sup>116</sup>, sin control de contenido ni de autenticidad más allá de lo que recoge la Resolución del 3 de junio de 2013<sup>117</sup>. No obstante, la DGRN en la Resolución de 8 de septiembre de 2016, dice que “el legislador de la reforma, aprovechando la propia dinámica de la institución registral, viene ahora a imponer como requisito de inscripción de la edificación, el archivo registral del libro, y facilitando, a su vez, su publicidad”<sup>118</sup>. De todo lo anterior, podemos concluir que la función del notario sigue siendo preceptiva por cuanto el archivo del Libro de Edificación debe ser complementario a la escritura de declaración de obra nueva. Además, dada la publicidad registral a la que hace alusión la Resolución referida, el contenido del Libro del Edificio deberá ser autenticado en todos sus extremos, de manera que el Notario podrá participar cuando el promotor así lo desee, en tanto que la Resolución Conjunta<sup>119</sup> reconoce la

---

<sup>114</sup> Resolución de 8 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Castropol, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y declaración de obra nueva. Publicada en el BOE el viernes 30 de septiembre de 2016.

<sup>115</sup> HIGUERA SERRANO, C. “Una historia interminable (V): El libro del edificio, cuestiones registrales”, Notariabierta.es, 2017 (disponible en: <https://www.notariabierta.es/libro-del-edificio-obra-registro/>; última consulta 06/04/18).

<sup>116</sup> HIGUERA SERRANO, C. “Una historia interminable (III): El libro del edificio, del legajo a la nube”, Notariabierta.es, 2017 (disponible en: <https://www.notariabierta.es/una-historia-interminable-iii-libro-del-edificio-del-legajo-la-nube/#255>; última consulta 06/04/18).

<sup>117</sup> Resolución de 3 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de León a inscribir la transformación de una sociedad. Publicada en el BOE el 5 de julio de 2013.

<sup>118</sup> Resolución de 8 de septiembre de 2016, Op. Cit., pp. 33.

<sup>119</sup> Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015, Op. Cit, pp. 4.

posibilidad de hacerlo mediante la firma electrónica del promotor o por “otro medio fehaciente”, como son los medios notariales legalmente previstos, que lo son por excelencia<sup>120</sup>.

Por otro lado, la Ley 13/2015<sup>121</sup>, también incide en la identificación de la ocupación del suelo en dos sentidos: admitiendo la inscripción y descripción de “las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo”, e imponiendo la necesidad de que éstas estén geográficamente localizadas, es decir, obligando a identificar la porción de suelo ocupada “mediante sus coordenadas de referenciación geográfica”<sup>122</sup>. Esta última es matizada en la Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015<sup>123</sup>, ya que la DGRN obliga a que conste inscrita “previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique”<sup>124</sup>. Es decir, para poder inscribir la certificación gráfica de la parte del suelo que está ocupado, debería, en principio, constar inscrita la representación geográfica de la finca en cuestión. Utilizamos la expresión “en principio” ya que, con la finalidad de incentivar la solicitud de incorporación al folio real la descripción geográfica, la DGRN matiza esta postura en la Resolución de 8 de febrero de 2016<sup>125</sup>, haciendo que solo sea obligatorio cuando el Registrador “albergue duda fundada” sobre si el suelo ocupado se encuentra “íntegramente comprendido dentro de la delimitación perimetral de la finca”<sup>126</sup>, entendiéndose que se cumplirá con lo dispuesto en dicho artículo cuando la escritura pública se remita “en cuanto a las coordenadas de edificación a las que consten en Catastro” según la Resolución de 29 de junio de 2017<sup>127</sup>.

La problemática de este punto radica en el momento en que debe llevarse a cabo tal inscripción: ¿Cuándo la obra está en construcción o cuando ya está terminada? La DGRN

---

<sup>120</sup> LLOPIS, J.C., “El libro del edificio en la declaración de obra nueva”, 2016 (disponible en: <http://www.notariallopis.es/blog/i/1396/73/el-libro-del-edificio-en-la-declaracion-de-obra-nueva>; última consulta 08/04/2018)

<sup>121</sup> Ley 13/2015, Op. Cit., pp.4.

<sup>122</sup> Ibidem.

<sup>123</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>124</sup> Ibidem.

<sup>125</sup> Resolución de 8 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Corcubión a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva. Publicada en el BOE el 10 de marzo de 2016.

<sup>126</sup> Ibidem.

<sup>127</sup> Resolución de 29 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Lucena n.º2 a inscribir un acta de finalización de obra. Publicada en el BOE el martes 25 de julio de 2017.

se pronuncia al respecto en la Resolución de 19 de abril de 2016<sup>128</sup>, en la que afirma que “solo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral”.

Por otra parte, el tratamiento del régimen de la propiedad horizontal es, en esta reforma, poco preciso, de manera que también se plantea la cuestión de si la facultad de instar la inscripción de la representación gráfica de manera individual o, de lo contrario, deberán hacerlo todos los propietarios de una misma comunidad al tiempo, para evitar así posibles errores o excesos de cabida. Consideramos que la posición de Ferrer es la más apropiada cuando afirma que:

Si la incorporación de la representación gráfica catastral georreferenciada no implicase la modificación de superficie o linderos y, por ende, no existiese diferencias respecto de lo que consta en el título constitutivo de la comunidad de propietarios, consideramos que estará totalmente legitimado el titular registral del dominio, o de cualquier derecho real, del piso o local –u otro– aunque pertenezca a un edificio en régimen de propiedad horizontal<sup>129</sup>.

No obstante, debemos mencionar a García García<sup>130</sup>, que entiende que, cuando la cabida inscrita en virtud de la representación gráfica aportada difiera de la descripción literal que consta en el título constitutivo de la propiedad horizontal, ésta no quedará modificada por aquella.

---

<sup>128</sup> Resolución de 19 de abril de 2016, de la Dirección general de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Guadalajara n.º 3 a inscribir una escritura de obra nueva terminada. Publicada en el BOE el 2 de junio de 2016.

<sup>129</sup> FERRER, J.A., Op. Cit., pp. 12.

<sup>130</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., Op. Cit., pp. 14.

## **7. SOBRE EL MODO MATERIAL DE INSCRIBIR E INCORPORAR AL FOLIO REAL LA REPRESENTACION GEORREFERENCIADA DE LA FINCA Y LA LISTA DE COORDENADAS DE SUS VERTICES**

Tal y como hemos expuesto en los apartados anteriores, cuando la calificación del Registrador sea positiva, la CCDG se incorporará al folio real de la finca en cuestión, haciendo constar en él, la circunstancia de coordinación con el Catastro. Para ello, la Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015<sup>131</sup>, establece que:

El registrador extraerá las coordenadas de los vértices de la finca y le adicionará como metadatos la identificación del asiento de presentación y el código de finca registral, generando un archivo electrónico, también en formato GML, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica.

Además, el acta de inscripción deberá contener la “expresión formal de que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo electrónico”<sup>132</sup>, así como el “Código Seguro de Verificación (SCV) del mismo”<sup>133</sup>.

Este archivo no solo habrá de constar en el Registro concreto en que se vaya a incorporar la certificación gráfica, sino también en el portal de servicios geográficos del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por lo que habrá de remitirse a éste, quien lo custodiará y “velará para que el almacenamiento de dichos archivos electrónicos centralizados se ajuste a los requisitos del Esquema Nacional de Seguridad”<sup>134</sup>.

Este conjunto de obligaciones que la DGRN impone al Registrador en cumplimiento de la Ley se ve complementado por el último inciso de la letra a del apartado Octavo de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015<sup>135</sup> cuando afirma que “El Colegio de Registradores pondrá a disposición de sus colegiados los medios técnicos necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto anteriormente”. Reduciendo la responsabilidad del Registrador cuando, por falta de medios técnicos no pudiera proceder según el sistema planteado.

En este mismo sentido, la propia Resolución diseña un sistema propio para, cuando a 1 de noviembre de 2015 en algún Registro “no se disponga de medios técnicos para el

---

<sup>131</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>132</sup> Ibidem.

<sup>133</sup> Ibidem.

<sup>134</sup> Ibidem.

<sup>135</sup> Ibidem.

cumplimiento de los dispuesto en la letra a) de este apartado”<sup>136</sup>. Así, admite la posibilidad de sustituir el archivo GML por un simple PDF, en el que consten tanto la lista de coordenadas como el Código de Finca Registral, que igualmente deberá ser certificado a través de su firma electrónica e incorporado en el acta de inscripción. En esta última, necesariamente, se hará constar que se “inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo, expresando su código seguro de verificación”<sup>137</sup>.

No obstante, esta última previsión queda falta de efecto, como veremos a continuación, con la Resolución de 2 de agosto de 2016, por cuanto se homologa la aplicación informática necesaria y se ordena “la difusión entre los registradores de la aplicación informática registral”<sup>138</sup>.

## **8. APLICACIONES INFORMATICAS PARA EL TRATAMIENTO DE REPRESENTACIONES GEOGRAFICAS**

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria hace mención a una

Aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores (...) 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<sup>139</sup>.

De esta manera, se hace necesario el diseño de una plataforma para el tratamiento de las certificaciones gráficas aportadas, con un nivel de seguridad tal que garantice la veracidad de la información en ella tratada. Precisamente por esto último es imprescindible, como la misma norma expresamente reconoce, que dicha aplicación, así como las actuaciones que sobre ella se practiquen, sean “homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado”<sup>140</sup> para “establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos”<sup>141</sup> y verificar que se cumpla con la normativa nacional de seguridad y de interoperabilidad.

En todo caso, la Resolución de 3 de noviembre de 2015 reconoce la dificultad que la creación de la citada aplicación comporta, por lo que, en un principio, dispone que los

---

<sup>136</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>137</sup> Ibidem.

<sup>138</sup> Resolución de 2 de agosto de 2016, Op. Cit., pp. 6.

<sup>139</sup> Artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

<sup>140</sup> Ibidem.

<sup>141</sup> Ibidem.

Registradores de la Propiedad podrán hacer uso de las plataformas preexistentes y de aquellas que sean desarrolladas e implantadas por el Colegio de Registradores en “fase de pilotaje”<sup>142</sup>. Estableciendo además una serie de limitaciones a la capacidad de aquellos para expedir publicidad formal de determinados recintos geográficos.

No obstante, estas directrices se ven derogadas el 2 de agosto de 2016 con la Resolución de la Dirección General de Los Registros y del Notariado por la que se homologa la nueva aplicación informática registral, identificada por el número de versión 1.3.10 RC 5.b44, diseñada y presentada por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España<sup>143</sup>.

Así, tras este pronunciamiento, será de aplicación obligatoria un nuevo sistema diseñado por el Colegio de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, plenamente homologado siempre que “la aplicación informática registral cumpla los requisitos, requerimientos y condiciones legalmente exigibles a la misma”<sup>144</sup>, teniendo en cuenta que dicha homologación tendrá una duración de 6 años, momento en el cual “La Dirección General de los Registros y del Notariado podrá requerir al Colegio de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el inicio de un nuevo proceso de homologación”<sup>145</sup>.

---

<sup>142</sup> Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015, Op. Cit, pp. 4.

<sup>143</sup> Resolución de 2 de agosto de 2016, Op. Cit., pp. 6.

<sup>144</sup> Ibidem.

<sup>145</sup> Ibidem.

## 9. CODIGO REGISTRAL UNICO DE FINCA

El artículo 9 en su actual redacción establece que “El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella”<sup>146</sup>, sin determinar de manera precisa qué es y que alcance tiene esta nueva figura. A continuación, el artículo 10 añade que “el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas” dejando de nuevo sin definir dicha construcción.

Es entonces cuando la DGRN, en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015<sup>147</sup>, procede a manifestarse, incorporando la interpretación que ha de ejecutarse y el alcance de la puesta en práctica de esta nueva norma. Así, el Código Registral Único (CRU) pretende ser una suerte de DNI de la finca, que la identifica de manera universal, es decir, con plenos efectos tanto en el Registro concreto en el que esté inscrita como en todo el territorio nacional. Se configura entonces como un código exclusivo y único para cada finca, en tanto que conserve su individualidad (materializada en un folio real propio), que “en todo caso permanecerá invariable, y ello con independencia de las alteraciones que se produzcan en la demarcación geográfica de los distritos hipotecarios”<sup>148</sup>. Esto supone una tremenda novedad, pues se abandona sistema de numeración por Ayuntamientos, criterio que se venía empleando desde hacía más de 100 años, según el cual, en palabras de Merino Escartín, “cada finca tenía asignado un número correlativo y sucesivo dentro del municipio o, en su caso, de la sección”<sup>149</sup>.

No obstante, el nuevo sistema no reemplaza al anterior con efectos retroactivos, pues dice el apartado quinto de la resolución que

Será aplicable tanto a las fincas registrales preexistentes al 1 de noviembre de 2015 como a las que abran folio real a partir de dicha fecha, incluidas las participaciones indivisas que determinen la apertura de folio registral<sup>150</sup>.

Así, a las fincas que tenían ya un número de identificación en base al sistema del artículo 48RH, se les asignó un Identificador Único de Finca Registral (IDUFIR), pero ambas formas de identificación serán igualmente válidas, sin que aquél pierda su eficacia inicial. No obstante, la Dirección General continúa diciendo que

---

<sup>146</sup> Artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

<sup>147</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>148</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>149</sup> MERINO ESCARTÍN, J.F., “El código registral único”, Notariosyregistradores.com, 2016 (disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/el-codigo-registral-unico/>; última consulta: 11/04/2018).

<sup>150</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.



A partir de la fecha de la resolución por la que se apruebe la homologación de la aplicación a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, a las nuevas fincas registrales y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio, sólo se les asignará el código único de finca registral especificado en esta resolución-circular, y, para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único<sup>151</sup>.

Es decir, a partir del día 2 de agosto de 2016<sup>152</sup>, cuando se aprueba la homologación de la aplicación de bases gráficas del artículo 9 LH, y se impone definitivamente el Código Registral Único (CRU), la apertura de un nuevo folio real generará exclusivamente el CRU, superando por tanto la asignación de una numeración propia del Registro en que se conste. En este sentido, cabe destacar que aquellas fincas que disponían del IDUFIR, por lo dispuesto en la Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015<sup>153</sup>, no necesitarán de un nuevo CRU, por ser el aquél perfectamente equivalente a éste.

De esta forma, conforme a la DGRN, el artículo 42 de la Ley Hipotecaria quedaría en perfecto desuso pues los Registradores no podrían ya nunca fijar el identificador según el sistema de Tomo-Libro-Folio para ninguna finca. Si bien, esta postura dificultaba excesivamente el funcionamiento práctico de los Registros, pues éste se basaba principalmente en dicho sistema para reconocer las fincas. Es por eso que, en la Resolución de 2 de septiembre de 2016<sup>154</sup>, la DGRN suaviza su postura, pronunciándose en los siguientes términos:

A las nuevas fincas registrales y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio (como el presente caso de segregación), sólo se les asignará este código registral único, cuya composición se define en dicha Resolución, y para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único, sin perjuicio de que pueda continuar utilizándose la numeración tradicional únicamente a efectos meramente internos o para facilitar el trabajo de la oficina.

Se admite, por tanto, la facultad de asignar una identificación particular a través del sistema tradicional a las nuevas fincas y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio, si bien, éste carecerá de efectos externos, es decir, solo podrá designarse a efectos meramente internos de la Oficina Registral. En consecuencia,

---

<sup>151</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>152</sup> Resolución de 2 de agosto de 2016, Op. Cit., pp. 6.

<sup>153</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>154</sup> Resolución de 2 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Fregenal de la Sierra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio. Publicada en el BOE el 27 de septiembre de 2016.

el CRU será el único que tenga valor suficiente para identificar la finca en el ámbito exterior.

Esta Resolución hace además especial mención al régimen de las fincas anteriores a la implantación definitiva del CRU, para cuya seguridad impone la necesidad de

Hacerse referencia tanto en la nota de despacho del documento, como en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (cfr. artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como como el número de finca registral tradicional<sup>155</sup>.

En otras palabras, las fincas anteriores al 2 de agosto de 2016 podrán ser válidamente identificadas por ambos códigos que, en todo caso, deberán constar en la nota de despacho del documento y en la publicidad formal. Si bien, en la práctica, debe tenerse en consideración el último inciso de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015<sup>156</sup>, que impone la preferencia del CRU afirmando que el Colegio de Registradores “promoverá la utilización preferente del código registral único de finca como medio de identificación inequívoco de las fincas registrales”. Precisamente por eso, la DGRN admite la posibilidad de identificar la finca empleando solamente el CRU, que es “dato identificativo suficiente”.

Este sistema se complementa además con la obligación que tiene el Registrador de trasladar al Catastro el CRU para que conste el mismo número de identificación y pueda darse verdadera coordinación entre ambos, facilitando así el intercambio de información.

---

<sup>155</sup> Resolución de 2 de septiembre de 2016, Op. Cit., pp. 40.

<sup>156</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

## 10. LAS IMPLICACIONES PARA LA FIGURA DEL NOTARIO

Es evidente que la relación Notario – Registrador queda influenciada por lo dicho anteriormente, por cuanto el notario es habilitador y catalizador necesario del proceso Catastro-Registro, ya que es legitimador y redactor de los instrumentos públicos que accederán a aquél. Precisamente por esta posición intermedia, ya desde 2011, con la Ley 2/2011 de 4 de Marzo, el legislador había previsto un deber de comunicación, aunque se circunscribía a los actos y negocios jurídicos relativos a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles.

La reforma legislativa que se desarrolla a través de la Ley 13/2015<sup>157</sup>, parte de la base de que el notario es habilitador y catalizador necesario del proceso de coordinación Catastro-Registro, por tanto, en cuanto es un elemento esencial para la consecución de los objetivos que pretende, refuerza y agrava las obligaciones de comunicación del Notario.

De esta manera, el fedatario público dejará de contribuir a la coordinación Catastro-Registro solo en los supuestos clásicos, participando de una manera más activa. Así, en el momento de firma del documento público, los otorgantes deberán aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, y la descripción notarial del documento deberá hacerse de acuerdo con la misma, aunque, en todo caso, incorporará una copia. De la misma forma, la escritura deberá solicitar la inscripción de la representación gráfica en el Registro. En la medida en que los interesados la consideren errónea, como ya hemos analizado en el apartado correspondiente, se deberá aportar también una representación gráfica georreferenciada alternativa, a la que se hará alusión en la escritura y que recibirá el mismo tratamiento a la catastral en lo relativo a la comunicación y remisión al Registro.

Además, en este último supuesto, se reconoce al Notario la facultad, que no obligación, de exigir informe de validación gráfica de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

En concreto, en la Resolución Circular del 26 de octubre de 2015, la DGRN impone una serie de obligaciones al Notario que deberá llevar a cabo en cumplimiento del deber de comunicación de los negocios jurídicos por ellos autorizados que impliquen “la

---

<sup>157</sup> Ley 13/2015, Op. Cit., pp.4.

segregación, división o agrupación de los bienes inmuebles”<sup>158</sup>, y que pueden resumirse en tres requisitos:

1. Será imprescindible que, en la escritura de que se trate, se haga expresa alusión al estado de la finca a la que se refiera en el Registro, indicando si ésta estaba o no inmatriculada y, si así fuera, apuntando el código de identificación correspondiente.
2. Además, en el documento público debe constar una descripción de la finca compatible con la certificación catastral descriptiva y gráfica. Ésta deberá verificar los requisitos técnicos que el apartado séptimo de la citada resolución especifica.
3. A la información que perceptivamente debe suministrarse al Catastro, se adjuntará “el documento electrónico que incorpore copia simple de la escritura, o acceso telemático a la misma”, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado octavo de la resolución.

La remisión de esta información habrá de hacerse en el plazo de cinco días desde su otorgamiento, y se realizará separadamente, aunque se contengan en la misma escritura o documento notarial que otros hechos actos o negocios jurídicos. No obstante, en dicha escritura o acta deberán detallarse las circunstancias de tramitación del procedimiento, con expresa alusión a la notificación de los titulares afectados y a las manifestaciones de los mismos.

Por otra parte, la función del Notario le convierte no solo en catalizador de la coordinación Registro-Catastro, sino también en una de las vías principales<sup>159</sup> de acceso de la realidad al Catastro y al Registro. Por ello, también se fortalecen los canales de comunicación con el Catastro, articulándose una serie de procedimientos de notificación telemática. En concreto destacan dos: el que tiene por objeto regular la notificación del procedimiento de rectificación de la descripción de la parcela catastral, y aquél que pretende comunicar las alteraciones catastrales derivadas de un procedimiento de deslinde o de rectificación de la cabida de los inmuebles previstos en los artículos 200 y 201 LH.

---

<sup>158</sup> Resolución de 26 de noviembre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Publicada en el BOE de 30 de octubre de 2015.

<sup>159</sup> Como hemos visto en el apartado correspondiente, los titulares registrales también pueden instar el procedimiento correspondiente para actualizar la realidad registral y/o catastral para que pueda reflejarse la verdadera condición del inmueble.

Por último, de cara a facilitar el acceso al Registro de la información catastral suficiente, se reconoce la libertad de acceso a la base de datos catastral para los Notarios siempre que encuentre fundamento en alguna de las siguientes causas<sup>160</sup>:

- a) Consulta de los datos físicos, jurídicos y económicos de los bienes inmuebles y su descripción gráfica, tanto vigente como de fechas anteriores y de sus antecedentes.
- b) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales.
- c) Validación de la información que han de remitir las Notarías.
- d) Descarga de la cartografía catastral vectorial de las parcelas catastrales.
- e) Emisión del informe de validación técnica de las representaciones gráficas.
- f) Descarga de los acuerdos catastrales derivados de la información remitida, para su entrega a los interesados.

---

<sup>160</sup> Resolución de 26 de noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 43.

## **11. SOBRE LA IMPLANTACION DE LA BASE CARTOGRÁFICA EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD**

Dice la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015<sup>161</sup>, en su último pronunciamiento, que:

Conforme a lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015 de 24 de junio queda derogada la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad.

De esta forma, se suprime la posibilidad de inscribir las identificaciones gráficas de oficio<sup>162</sup>, ya que, según los términos de la reforma, son superadas por la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, sujeta a mayores garantías y requisitos.

---

<sup>161</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>162</sup> DELGADO, J., Op. Cit., pp. 25.

## 12. CONCLUSIONES

En este apartado, expondremos las diferentes conclusiones a las que, a través del estudio pormenorizado expuesto a lo largo de este trabajo, hemos llegado como consecuencia de nuestra investigación:

**PRIMERO.** Con el objetivo de lograr la coordinación entre la información del Registro de la Propiedad y el Catastro inmobiliario, la Ley 13/2015<sup>163</sup> implanta el sistema de descripción gráfica georreferenciada, en virtud del cual, las inmatriculaciones llevadas a cabo desde su entrada en vigor el 1 de noviembre deberán incorporar una representación gráfica georreferenciada que complemente la descripción literaria tradicional. Será igualmente preceptiva la inscripción de la descripción gráfica en las operaciones de ordenación de parcelaria de fincas previamente inmatriculadas, conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 9.b) LH. Además, será facultativa para aquellos titulares registrales que deseen perfeccionar la descripción de su finca a través de dicha inscripción, que se realizará conforme lo establecido en el artículo 199.1 LH, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Resolución-Circular de la DGRN de 3 de Noviembre de 2015, según la cual deberá solicitarse el inicio del procedimiento de rectificación de forma expresa, si bien, esto no será necesario cuando “en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore”<sup>164</sup> y no conste en éste explícitamente que los titulares no están interesados en iniciar el proceso . En todo caso, cuando se hubiere alcanzado la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro inmobiliario, el registrador hará constar tal condición en el folio real, indicando la fecha en que ésta se produce.

**SEGUNDO.** Con carácter general, la representación gráfica georreferenciada que se inscribirá será la certificación gráfica catastral. Si bien, el segundo apartado del artículo 199 prevé la posibilidad de presentar una representación gráfica georreferenciada alternativa cuando se considere que la descripción que consta en el catastro no coincide con la realidad extrarregistral de la finca. A estos efectos, la magnitud de la rectificación que se pretenda carece de relevancia, ya que el límite del 10% impuesto por el artículo 9.b) LH no sería, según la Resolución de 17 de noviembre de 2015<sup>165</sup>, de aplicación.

---

<sup>163</sup> Ley 13/2015, Op. Cit., pp.4.

<sup>164</sup> Resolución- Circular de 3 de Noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 13.

<sup>165</sup> Resolución de 17 de noviembre de 2015, Op. Cit., pp. 11.

Precisamente por la ausencia de límite cuantitativo, el procedimiento de inscripción de la representación gráfica alternativa deberá contemplar una serie de garantías complementarias, tales como la notificación de los colindantes de la finca. Cuando la calificación registral de la representación gráfica alternativa sea positiva, se procederá a su inscripción en el Registro, si bien, solo se habrá alcanzado la coordinación Registro – Catastro cuando éste también la incorpore, en cuyo caso deberá hacerse constar en el folio real de la finca que se ha alcanzado la coordinación, indicando la fecha en que se ha producido.

**TERCERO.** En virtud del artículo 202LH, para inscribir en el Registro de la Propiedad una obra nueva, será necesario aportar el Libro del Edificio para su archivo registral, siendo exclusivamente prescindible en aquellos casos en que la edificación no esté sujeta a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación, por no haber entrado en vigor en el momento de la correspondiente construcción y cuando así lo determine la normativa autonómica que corresponda. No obstante, en todo caso, la función de los Notarios en este punto no se ve afectada, puesto que será el Fedatario Público quien deba dar fe de que el Libro del Edificio se corresponde con la finca en cuestión y que se ha puesto a disposición del usuario. Por otra parte, la nueva redacción de este precepto establece que deberá hacerse constar en el folio las coordenadas geográficas de la porción de suelo de la finca que esté ocupada por plantaciones, construcciones de edificaciones o asentamientos de instalaciones, ya sean éstas fijas o móviles, cuando estén finalizadas, pues de otra forma no sería posible determinar con exactitud sus coordenadas, tal y como reconoce la Dirección General en la Resolución de 19 de abril de 2016. Para ello, en virtud de la Resolución de 8 de febrero de 2016<sup>166</sup>, el Registrador podrá exigir que conste previamente inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca solo cuando “albergue duda fundada” sobre si el suelo ocupado corresponde íntegramente a la extensión de la finca.

**CUARTO.** Todos los registradores deben contar, como complemento para su calificación, con la aplicación informática homologada por la Resolución de la DGRN de 2 de Agosto de 2016<sup>167</sup>, que la utilizarán para el tratamiento de representaciones gráficas, de tal forma que, cuando de ella se desprenda que la representación gráfica aportada invade el dominio público o una porción de suelo que se corresponde con otra

---

<sup>166</sup> Resolución de 8 de febrero de 2016, Op. Cit, pp. 34.

<sup>167</sup> Resolución de 2 de agosto de 2016, Op. Cit., pp. 6.



representación gráfica previamente incorporada, la calificación deberá ser necesariamente negativa, tal y como establece el artículo 9 LH.

**QUINTO.** A partir del día 2 de agosto de 2016, se impone el Código Único de Finca, que tiene carácter universal y será exclusivo para cada finca. De esta manera, se supera el tradicional sistema de numeración por Ayuntamientos del artículo 42 del Reglamento Hipotecario, que solo podrá emplearse con efectos internos en la práctica diaria de los Registros. En todo caso, aquellas fincas que, por su fecha de inmatriculación, ya dispusieran de aquél, aún podrán emplearlo para su identificación, aunque el Colegio de Registradores promoverá la utilización preferente del Código Registral Único de Finca o IDUFIR que en virtud de la Resolución de 3 de Noviembre de la DGRN se les hubiera asignado.

**SEXTO.** Queda derogada la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la DGRN, pues la inscripción de la identificación gráfica practicada de oficio se ve ampliamente superada por la incorporación al Registro de la certificación gráfica catastral o, en su caso, de la representación gráfica alternativa.

## 13. BIBLIOGRAFÍA

### 13.1. Obras doctrinales.

BARAZA DOMENE, M. P., “Coordinación Catastro-Registro-Realidad física. La Ley 13/2015, de 14 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario”, Boletín de Información Notarial, n.º 47, 2018, pp. 53-63.

DELGADO, J., “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”, Notariosyregistradores.com, 2015 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/joaquin-delgado-trabajo-sobre-la-ley-132015-representacion-grafica-de-las-fincas-y-coordinacion-con-catastro/#segunda-parte-analisis-especifico-de-la-coordinacion-y-descoordinacion-entre-registro-y-catastro-tras-la-ley-13-2015-el-objeto-y-el-sujeto-del-derecho-de-propiedad>, última consulta 11/04/2018).

DELGADO, J., “Las claves prácticas de la Ley 13/2015 de reforma de la ley hipotecaria y de la del catastro”, Regispro, 2015 (disponible en <https://regispro.es/las-claves-de-la-ley-132015-de-reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-de-la-del-catastro/>, última consulta 9/04/2015)

FERRER, J.A., “La inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el catastro. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria”, ferrerasociados.com, 2017 (disponible en <https://ferrerasociados.com/la-inscripcion-de-la-representacion-grafica-georreferenciada-y-su-coordinacion-con-el-catastro-del-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria/>, última consulta 11/04/2018)

GARCÍA GARCÍA, J.M. “La finca registral y el Catastro” Thomsom Reuters, 2016, cap. XXV.

HIGUERA SERRANO, C. “Una historia interminable (III): El libro del edificio, del legajo a la nube”, Notariabierta.es, 2017 (disponible en: <https://www.notariabierta.es/una-historia-interminable-iii-libro-del-edificio-del-legajo-la-nube/#255>, última consulta 06/04/18).

HIGUERA SERRANO, C. “Una historia interminable (V): El libro del edificio, cuestiones registrales”, Notariabierta.es, 2017 (disponible en: <https://www.notariabierta.es/libro-del-edificio-obra-registro/>, última consulta 06/04/18).

HIGUERA SERRANO, C. “Una historia interminable: la declaración de obra nueva (I)”, Notariabierta.es, 2016 (disponible en: <https://www.notariabierta.es/declaracion-obra-nueva-2021h/>, última consulta 06/04/18).

LLOPIS, J.C., “El libro del edificio en la declaración de obra nueva”, 2016 (disponible en: <http://www.notariallopis.es/blog/i/1396/73/el-libro-del-edificio-en-la-declaracion-de-obra-nueva>, última consulta 08/04/2018)

MERINO ESCARTÍN, J.F., “El código registral único”, Notariosyregistradores.com, 2016 (disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/el-codigo-registral-unico/>, última consulta: 11/04/2018)

Ministerio de Hacienda y Función Pública, Secretaría de Estado de Hacienda y Dirección General del Catastro, “Preguntas y respuestas acerca de la coordinación Catastro-Registro”, versión 28-06-2017, pp. 21 (disponible en <http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/FAQ%20catastro%20registro.pdf>, última consulta 7/10/2017)

Ministerio de Hacienda y Función Pública, Secretaría de Estado de Hacienda y Dirección General del Catastro, “Generación GML Parcela Catastral” (disponible en: [http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos\\_intercambio/Formato%20GML%20parcela%20catastral.pdf](http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos_intercambio/Formato%20GML%20parcela%20catastral.pdf), última consulta 08/04/2018)

Ministerio de Hacienda y Función Pública, Secretaría de Estado de Hacienda, Dirección General del Catastro, “Guía de gestión de la información gráfica catastral en el tráfico inmobiliario”, versión 28-06-2017 (disponible en: [http://www.catastro.minhap.es/documentos/Gestion\\_informacion\\_grafica\\_catastral.pdf](http://www.catastro.minhap.es/documentos/Gestion_informacion_grafica_catastral.pdf), última consulta el 09/11/2017).

NAVARRO HERAS, B. “Una reforma muy esperada”, CT Catastro, n. 84, 2015, pp. 7-12.(disponible en: <http://www.catastro.minhap.es/documentos/publicaciones/ct/ct84/CT-Catastro%2084-web.pdf#page=7>, última consulta 5/04/2018).

SANZ PÉREZ, C., “El artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el marco de la coordinación Catastro-Registro”, El Notario del Siglo XXI, n.º 65, 2016 (disponible en <http://www.elnotario.es/editorial/6077-el-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria-en-el-marco-de-la-coordinacion-catastro-registro>; última consulta 10/04/2018).

Tema 21 derecho hipotecario programa Registros, “Las declaraciones de obra nueva. Los excesos de cabida. La agrupación, segregación, agregación y división de fincas. Agrupación de fincas pertenecientes a distintos titulares” (disponibles en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-21-hipotecario-registros/#1decl>, última consulta el 11/04/2018)

VÁZQUEZ ANSEJO, O.G., “Análisis práctico de la reforma de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria según el texto del Proyecto de Ley aprobado en el Consejo de Ministros de 13 de junio de 2014”. Notariosyregistradores.com, 2014. (disponible en: [https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/PROYECTOS/2014-catastro-bases-graficas-registrales\\_OscarVazquez.htm](https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/PROYECTOS/2014-catastro-bases-graficas-registrales_OscarVazquez.htm); última revisión 10/04/2018).

### **13.2. Legislación.**

Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Publicada en el BOE el 25 de junio de 2015.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Publicada en el BOE el 2 de octubre de 2015.

Ley Hipotecaria aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946. Publicada en el BOE el 27 de febrero de 1946.

Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Publicado en el BOE el 8 de marzo de 2004.

### **13.3. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.**

Resolución de 8 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la

propiedad de Caspe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y compraventa. Publicada en el BOE el 26 de enero de 2018.

Resolución de 18 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad Pastrana-Sacedón, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. Publicada en el BOE el 10 de enero de 2018.

Resolución de 7 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de Priego de Córdoba en expediente de rectificación de descripción de finca. Considerando que esta medida es proporcional, por cuanto reduce considerablemente los costes y la duración del proceso. Publicada en el BOE el sábado 2 de diciembre de 2017.

Resolución de 25 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Hellín, por la que se desestiman unas alegaciones formuladas en procedimiento de inscripción de representación gráfica. Publicada en el BOE el viernes 24 de noviembre de 2017

Resolución de 29 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Lucena n.º 2 a inscribir un acta de finalización de obra. Publicada en el BOE el martes 25 de julio de 2017.

Resolución de 15 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota calificación de la registradora de la propiedad de Almodóvar del Campo, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida para una finca. Publicada en el BOE el Jueves 6 de julio de 2017.

Resolución de 9 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. Publicado en el BOE el miércoles 5 de julio de 2017.

Resolución de 7 de junio 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Priego de Córdoba a inscribir una declaración de obra nueva terminada. Publicada en el BOE el miércoles 28 de junio de 2017.

Resolución de 29 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Igualada n. º2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Resolución de 18 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra. Publicada en el BOE el martes 7 de febrero de 2017.

Resolución de 9 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra. Publicada en el BOE el 31 de enero de 2017.

Resolución 8 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Castropol, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y declaración de obra nueva. Publicada en el BOE el viernes 30 de septiembre de 2016.

Resolución de 2 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Fregenal de la Sierra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio. Publicada en el BOE el 27 de septiembre de 2016.

Resolución de 2 de agosto de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se homologa la nueva aplicación informática registral. Publicada en el BOE el 1 de septiembre de 2016.

Resolución de 19 de abril de 2016, de la Dirección general de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Guadalajara n.º 3 a inscribir una escritura de obra nueva terminada. Publicada en el BOE el 2 de junio de 2016.

Resolución de 12 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Huelva n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

Resolución de 15 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cocentaina, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. Publicada en el BOE el 6 de abril de 2016.

Resolución de 8 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Corcubión a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva. Publicada en el BOE el 10 de marzo de 2016.

Resolución de 26 de noviembre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Publicada en el BOE de 30 de octubre de 2015.

Resolución de 17 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuevas de Almanzora, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida declarado en una escritura de segregación, compraventa y agrupación. Publicada en el BOE el 9 de diciembre de 2015.

Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la

Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Publicada en el BOE el 30 de octubre de 2015.

Resolución de 3 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de León a inscribir la transformación de una sociedad. Publicada en el BOE el 5 de julio de 2013.