



FACULTAD DE DERECHO

**LA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO.
GEORREFERENCIA GRÁFICA DE FINCAS
REGISTRALES**

Autor: Belén Martínez-Cardós Bada

Quinto curso de E3 C

Derecho Civil

Tutor: Jesús Sieira Gil

Madrid

Marzo 2020

Resumen: La cuestión analizada en el presente trabajo es la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad teniendo en cuenta la reforma de la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro Inmobiliario. Se analizan los distintos tipos de discordancia de información en estas dos instituciones y la forma de rectificación, así como su coordinación y el mecanismo de georreferenciación de las fincas para facilitar la coherencia de información.

Palabras clave: coordinación, discordancia, finca, bien inmueble, rectificación, certificación catastral descriptiva y gráfica, cartografía catastral, información catastral, validación técnica, georreferenciación y representación gráfica georreferenciada alternativa.

Abstract: The issue analyzed in this paper is the coordination between the Cadastre and the Land Registry taking into account the reform of the Mortgage Law and the Land Registry Law. The different types of discrepancies in information between these two institutions and the way in which they are rectified are analyzed in this paper, as well as their coordination and the mechanism for georeferencing properties in order to provide a consistency of the information.

Key words: coordination, discordance, property, real estate, rectification, descriptive and graphic cadastral certification, cadastral cartography, technical validation, georeferencing and alternative georeferenced graphic representation.

ÍNDICE

1. LISTADO DE ABREVIATURAS	6
2. INTRODUCCIÓN	7
2.1. Cuestión objeto de investigación.....	7
2.2. Objetivos perseguidos	7
2.3. Metodología y plan de trabajo.....	7
3. CONTENIDO	9
3.1. Catastro.....	9
3.1.1. Antecedentes	9
3.1.2. Evolución legislativa de la coordinación del Catastro y el Registro de la Propiedad.	10
3.1.3. Concepto y funciones.....	11
3.1.4. Documentación catastral: la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CCDG) y cartografía catastral. Georregerenciación.....	12
3.1.5. Instrumentos catastrales para la coordinación Registro de la Propiedad- Catastro. Representación gráfica georreferenciada alternativa (RGGGA) e Informe de Validación Gráfica (IVG)	17
3.2. Registro de la Propiedad	20
3.2.1. Antecedentes	20
3.2.2. Concepto y fines	22
3.2.3. Presunción de exactitud del art. 38 LH	23
3.2.4. Documentación a aportar al Registro de la Propiedad	25

3.3. Coordinación Catastro-Registro de la Propiedad	27
3.3.1 El Registro de la Propiedad y el problema de identificación de las fincas ..	27
3.3.2 Coordinación entre Catastro y Registro en la doctrina científica, el derecho comparado y el derecho positivo	28
3.3.3 Discordancia entre el Registro y la realidad: rectificación	31
3.3.4 Discordancia entre el Catastro y la realidad: rectificación de la información catastral	32
3.3.5 Discordancia Catastro y Registro: rectificación	35
3.3.6 Procedimientos especiales de coordinación: el artículo 45 LCI y los artículos 199 y 201 LH.	39
3.3.7. Otros procedimientos	45
4. VALORACIÓN CRÍTICA	49
5. CONCLUSIONES	54
6. BIBLIOGRAFÍA	57
6.1. Legislación	57
6.2. Resoluciones de la DGRN y sentencias.	57
6.3. Sentencias.....	58
6.4. Obras doctrinales.....	59
6.4. Recursos de internet	62
7. ANEXOS	64
7.1. Anexo I: Información catastral de un bien inmueble	64
7.2. Anexo II: Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica	65

7.3. Anexo III: Informe de validación gráfica.....	67
7.4. Anexo IV: Esquemas procedimientos	73

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Sistema de Coordenadas UTM.....	16
Ilustración 2: Informe de validación gráfico positivo	19
Ilustración 3: Informe de validación gráfico negativo.....	20

1. LISTADO DE ABREVIATURAS

Art.: Artículo.

BOE: Boletín Oficial del Estado.

DGRN: Dirección General de Registros y Notariado, actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (2020)

ETRS89: European Terrestrial Reference System 1989.

IVG: Informe de Validación Gráfica.

LCI: Ley del Catastro Inmobiliario.

LH: Ley Hipotecaria.

REGCAN95: Red Geodésica Nacional por Técnicas Espaciales Canarias 1995.

UTM: Universal Transverse Mercator.

RGGA: Representación gráfica georreferenciada alternativa.

INSPIRE: Infrastructure for Spatial Information in Europe.

DGC: Dirección General del Catastro.

GML: Geography Markup Language

2. INTRODUCCIÓN

2.1. Cuestión objeto de investigación

El objeto de la presente investigación son los procedimientos de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad introducidos a raíz de dos resoluciones conjuntas de la Dirección General del Catastro y el Registro de la Propiedad; y el método empleado para facilitar la concordancia: el sistema de georreferenciación.

2.2. Objetivos perseguidos

El objetivo perseguido a través de este Trabajo de Fin de Grado es analizar el “nuevo” sistema de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad para evitar discordancias de información entre estas dos instituciones y, en concreto, centrarse en si estos mecanismos introducidos en 2015 son suficientes y si están suficientemente estructurados de tal manera que faciliten la coordinación; así como realizar una crítica sobre la adopción de estas medidas.

2.3. Metodología y plan de trabajo

La metodología empleada para su elaboración ha consistido en un análisis descriptivo de los distintos métodos de rectificación de la información del Catastro y de los de rectificación de la información del Registro de la Propiedad y los relativos a la coordinación de las modificaciones realizadas ante Notario. Para ello, se han recurrido a distintas fuentes de información como la legislación nacional relativa al objeto de trabajo; la información proporcionada en el portal web del Ministerio de Hacienda, en concreto, por la Dirección General del Catastro (DGC) y en el portal web de Notarios y Registradores. Para completar el trabajo, se han consultado diversos libros y publicaciones científicas; en particular, algunos números de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario y diversos comentarios de reputados Notarios y Registradores de la Propiedad.

Analizada toda esta información, se ha procedido a estructurar el presente trabajo de la siguiente manera:

En primer lugar, se realiza un breve recorrido histórico del Catastro y de su evolución legislativa hasta la regulación vigente en la que se examinan los mecanismos de coordinación de la información recogida por esta institución y la prevista en el Registro de la Propiedad. Acto seguido se presentan brevemente las funciones del Catastro Inmobiliario y se incluye una referencia a la documentación catastral. También se ha examinado la técnica de posicionamiento espacial de una finca y la definición de sus coordenadas, denominada georreferenciación. Esta técnica es utilizada para garantizar una mayor precisión sobre las dimensiones de un terreno y facilitar la coordinación de la información catastral y registral. Dados los numerosos tecnicismos e información previa para comprender de forma absoluta esta técnica, ésta se presenta de manera sencilla para permitir su comprensión por quienes carecen de conocimientos científicos avanzados en la materia. Además de la georreferenciación, se hace una breve explicación a los instrumentos utilizados por el Catastro para la coordinación con el Registro de la Propiedad a fin facilitar la futura comprensión del proceso.

En segundo lugar, se analiza el Registro de la Propiedad de la misma forma que el Catastro. Un breve recorrido histórico del origen del Registro, así como su evolución legislativa hasta la regulación de la coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro. Asimismo, se incluye la documentación que se debe aportar ante el Registro de la Propiedad a la hora de inscribir una finca y se examinan las obligaciones de información del Registrador para con el Catastro en tales casos.

En tercer lugar, se ahonda en los distintos problemas que se suscitan a raíz de una discordancia de información entre el Catastro y el Registro, los mecanismos de rectificación de la información inscrita en el Registro de la Propiedad y la realidad; la dispuesta en los archivos del Catastro y la realidad; y los mecanismos de rectificación de la discordancia entre la información del Catastro y del Registro de la Propiedad.

Finalmente, se han incluido como Anexos ejemplos gráficos de algunos procedimientos para facilitar la comprensión.

3. CONTENIDO

3.1. Catastro

3.1.1. Antecedentes

Los primeros censos del Catastro en España datan del S. XIII. Muestra de ellos son el *Llibre del Repartiment de Mallorca*, elaborado tras la conquista catalana de la isla en 1229. En él, se incluían las propiedades expropiadas a los musulmanes a repartir entre los conquistadores. Otros registros similares fueron confeccionados en diversos territorios con fines de repartimiento tributario. En tiempos de Pedro I de Castilla (S.XIV), el *Libro Becerro Catastro de las Behetrías* ponía ya de manifiesto la necesidad de crear un libro donde públicamente constasen los datos descriptivos de las fincas del país (CASTAÑEDA Y AGUNDEZ, 1925, pág. 97)

La necesidad de contar con un Catastro más general vuelve otra vez a sentirse durante el reinado de Felipe II (S.XVI) y de esta manera, como señala MARTÍNEZ ALCUBILLA, mediante Cédula real del 7 de agosto de 1575, Pedro Esquivel cronista de Carlos V recorrió la península para hacer una descripción exacta de sus pueblos “*reflejando el vecindario y productos de los mismos*” (MARTINEZ ALCUBILLA, 1870, pág. 404).

A pesar de los precedentes mencionados, el que pudiéramos llamar proceso de ordenación normativa en materia catastral arranca en España en el S.XVIII con las reformas hacendísticas de los Borbones. En 1751, siendo Rey Fernando VI, se hizo un estudio de la economía española, promovido por el Marqués de la Ensenada, que elaboró el conocido como primer Catastro. Para ello, remitió a todos los municipios de la Corona de Castilla una encuesta con la finalidad de imponer un impuesto único y proporcional a los ingresos de cada persona. La idea de elaborar un catastro parcelario que tuviera por objeto la determinación y representación de la propiedad territorial para que fuese utilizada como un instrumento para “*todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas*” fue apuntada luego en la Ley de Medición del Territorio de 1859 y el Reglamento de Operaciones Topográfico-catastrales de 1865 (FERNÁNDEZ, 2004, pág. 55).

El actual Catastro se creó por Ley en 1906 con una mayor finalidad primordialmente fiscal contributiva más que de representación territorial. Su implantación tuvo una fuerte oposición de los propietarios de las fincas quienes, bien las ocultaban a la Administración, bien las describían con una superficie inferior con el objetivo de reducir la cantidad a pagar en concepto de impuesto (JIMÉNEZ, 2016). Para hacer frente a ello, se prohibió a jueces, Tribunales, oficinas de la Administración Pública, Notarios y Registradores de la propiedad admitir cualquier reclamación o autorizar documentos públicos o incluso practicar asientos sin un plano que reflejara la realidad. Sin embargo, la falta de colaboración de los propietarios y la falta de medios materiales tuvieron como consecuencia que estas descripciones fueran poco fiables (JIMÉNEZ, 2016).

Ello puso entonces ya de manifiesto la necesaria coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

3.1.2. Evolución legislativa de la coordinación del Catastro y el Registro de la Propiedad.

Con anterioridad a 1996, el Catastro y el Registro de la Propiedad no se coordinaban salvo en aquellos casos en los que, voluntariamente, los otorgantes de las escrituras quisieran dejar constancia de ellas ante el Catastro. Fue la *Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social* la que impuso la obligación de hacer constar la referencia catastral en los documentos públicos o privados que contuvieran actos o negocios de trascendencia real que afectaran a inmuebles y facilitó que la cartografía catastral sirviera de base para identificar las fincas en el Registro de la Propiedad.

Además, con esta Ley, en los casos de inmatriculación de fincas y exceso de cabida, se exigió que la descripción de la finca en la escritura y en la inscripción registral fuera exactamente igual que la descripción catastral. Si no coincidían, el matriculante debía instar y obtener la modificación del contenido del Catastro antes de solicitar la inmatriculación (JIMÉNEZ, 2016).

No obstante, la Ley 13/1996 pese a avanzar en la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, dejó sin resolver algunas cuestiones, de manera que las discordancias entre los datos del Catastro y del Registro de la Propiedad continuaron.

Tras la entrada en vigor el *texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI)*, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se acentuó la relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Finalmente, 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* dejó atrás la finalidad esencialmente tributaria originaria del Catastro y se centró en la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad.

Como refleja su exposición de motivos, el objeto de la ley es conseguir la coordinación de ambas instituciones haciendo uso de los medios tecnológicos disponibles y garantizando un intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Para ello, detalla una serie de supuestos en que se entiende que hay discordancia de información y los procedimientos de rectificación de las discrepancias existentes entre uno y otro.

En resumidas cuentas, en los últimos veinte años el Catastro Inmobiliario se ha convertido en un soporte de información territorial -que se utiliza para numerosos usos con base geográfica- y de identificación de las fincas; entre esos usos, se emplea en actuaciones notariales y del Registro de la Propiedad. Ahora bien, no debe olvidarse, ni su naturaleza de instrumento tributario, ni su carácter de mecanismo al servicio del sistema impositivo como se recuerda en el artículo 2 LCI (“*La información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos (...)*”).

3.1.3. Concepto y funciones

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de

características especiales. Se rige actualmente por la *Ley del Catastro Inmobiliario*, cuyo texto refundido fue aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Con base en esta ley, el Catastro Inmobiliario (MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, s.f.) en primer lugar **define y clasifica los bienes inmuebles** en diversas clases y subclases –rústicos y urbanos y dentro de estas categorías distingue en función de su destino-. Contiene sus características físicas, económicas y jurídicas, su localización y referencia catastral, su superficie, uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento a que está destinado el inmueble, calidad de las construcciones, su representación gráfica, su valor de mercado y catastral (art. 3 LCI).

En segundo lugar, **anota las titularidades catastrales de personas físicas y jurídicas**, siempre que sean propietarios o titulares de una concesión administrativa, de un derecho de usufructo o de superficie sobre los inmuebles (art. 3 LCI).

En tercer lugar, **atribuye a estas titularidades efectos y valores** que se tienen en cuenta y se utilizan después en la tributación local. Además, en caso de que los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad, incluye el código registral, facilitado por el Registrador (art. 3 LCI).

Es esencial mencionar para analizar posteriormente la problemática de la coordinación que los datos incorporados al Catastro tienen una presunción legal de certeza, pero siempre prevalecerán sobre estos datos los ‘pronunciamientos jurídicos’ del Registro de la Propiedad conforme al artículo 3.3 LCI.

3.1.4. Documentación catastral: la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CCDG) y cartografía catastral. Georreferenciación.

La **Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica** es la piedra angular del mecanismos de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. Contiene los datos básicos de carácter físico, jurídico y económico del bien inmueble y su representación gráfica (DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, 2019).

La certificación proporciona la siguiente información (DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, 2019):

- La referencia catastral, es decir, un código alfanumérico que permite situar el bien inmueble en la cartografía catastral.
- Los datos descriptivos de la finca tales como la localización, la clase de bien inmueble - rústico o urbano -, cuál es el uso que se le da al bien inmueble, por ejemplo, si éste es un estadio deportivo, se calificará como tal. La calificación de su uso se hará conforme al previsto en la norma 20 del *Real Decreto 1020/1993, de 25 de Junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*, de acuerdo con lo recogido en la Disposición transitoria decimoquinta de la *Ley Reguladora de las Haciendas Locales, cuyo texto refundido fue aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo*.

Si hubiere un bien inmueble urbano construido en la parcela, la certificación especificará es la superficie del terreno construida, diferenciando entre la parte privativa y la común, y el año de construcción del bien.

También incluirá información relativa al valor catastral del suelo y de la construcción en su caso señalando el año correspondiente a su valoración.

- Los datos sobre el titular de la finca; si la ostenta en propiedad, concesión, superficie, usufructo o nuda propiedad; los datos sobre el solicitante y, en fin, la finalidad para la cual solicita la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.
- La parcela catastral, es decir, aquella porción de suelo que se representa a través de la cartografía catastral y que establece los límites entre una parcela y otra. Sobre la parcela se incluirán datos sobre la dimensión y el porcentaje de participación si existiere división horizontal.
- La representación de la cartografía catastral, que incluye las características, forma, dimensiones, situación y coordenadas.
- La coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad en aquellos supuestos en que el procedimiento hubiere sido iniciado a través del Registro.

- La titularidad, localización y referencia catastral de las parcelas colindantes.

Se incluye un ejemplo de certificación catastral descriptiva y gráfica en el Anexo II.

La representación de la **cartografía catastral** descrita tiene por base geométrica la cartografía parcelaria que elabora la Dirección General del Catastro (DGC) y que permite referenciar los bienes inmuebles en el terreno. La cartografía contiene, entre otras características, la forma, dimensiones y situación de los distintos bienes inmuebles inscritos en el Catastro cualquiera que sea el uso o actividad a que estén dedicados. Conforme a lo establecido en el art. 34.2 LCI incluye la determinación gráfica de:

- a) *Los **polígonos catastrales**, determinados por las líneas permanentes del terreno y sus accidentes más notables, como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas, vías de comunicación, límite del término municipal y clases de suelo.*
- b) *Las **parcelas o porciones de suelo** que delimitan los bienes inmuebles, así como las construcciones emplazadas en ellas y, en su caso, las subparcelas o porciones de sus distintos cultivos o aprovechamientos.*

La cartografía catastral se obtiene mediante mediciones de los terrenos. Enlaza y se coordina con la cartografía nacional. Se registra en el Registro Central de Cartografía (BOE, Ley 8/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la cartografía).

A la cartografía, se añaden fotografías aéreas y ortofotografías, planos de edificios, parcelas catastrales y términos municipales, entre otros elementos auxiliares, y la representación georreferenciada (*Vid.* Anexo I).

El **objetivo** de la cartografía catastral es conseguir una información cartográfica codificada, estructurada y dispuesta en soporte informático que permita su integración directa en bases de datos cartográficas. (ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIEROS EN TOPOGRAFÍA, GEODESIA Y CARTOGRAFÍA (ETSITGC), 2001, pág. 3).

Existen dos **tipos** de cartografía catastral: (i) urbana, sobre suelo urbano, donde hay una edificación consolidada (*vid.* Anexo I); y (ii) rústica, sobre suelo no urbano. Al tener

estos tipos de suelo características diferentes, se utilizan diferentes sistemas para su representación, en la exigencia de su precisión y en los métodos de captura de datos.

La **precisión** de las coordenadas de las parcelas catastrales depende del modo en que se realice la captura de la cartografía catastral. La precisión de la cartografía urbana es de $\pm 0,5$ metros y la de la rústica es de ± 2 metros (MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2019, pág. 12).

El documento electrónico de la certificación contiene como anexo, además, un fichero con las **coordenadas georreferenciadas** de los vértices de la parcela.

Georreferenciar una parcela es *aquella técnica que permite ubicarla en el espacio de manera unívoca; es decir, que confiere una localización geográfica única, definida por unas coordenadas geográficas en un sistema determinado* (MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2019). En otras palabras, permite localizar la parcela en el terreno.

En España se utilizan dos sistemas de referencia: ETRS89 (*European Terrestrial Reference System 1989*) y la REGCAN95¹ (*Red Geodésica Nacional por Técnicas Espaciales Canarias 1995*) en Canarias. Sobre dichos sistemas se utiliza la proyección la UTM (*Universal Transverse Mercator*) para superponer el terreno.

El ETRS89 (*European Terrestrial Reference System 1989*) es un sistema geodésico – sistema matemático que establece la figura y la magnitud de una porción de tierra – que permite construir la información topográfica y cartográfica de un terreno (ALBIREO: TOPOGRAFÍA Y GEOMÁTICA, 2014). Este sistema ha sido impuesto de forma obligatoria para las producción cartográfica e información geográfica oficial con el objetivo de integrar toda la información geográfica y la cartografía española con la de los países europeos tal y como establece el *Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España*.

¹ La utilización de dos sistemas de referencia distintas trae causa en la gran distancia de Europa a las islas Canarias.

El sistema de proyección utilizado oficialmente es el UTM (*Universal Transverse Mercator*) que proyecta la superficie terrestre en un cilindro sobre un meridiano secante. Para ello, se divide la tierra en husos de 6° de longitud cada uno y se proyecta sobre el meridiano secante central de su zona; así se evitan algunas distorsiones al proyectar cilíndricamente –cuanto más pequeños los husos, menores serán las distorsiones- (*Ilustración 1*)



Ilustración 1: Sistema de Coordenadas UTM

De esta manera, se obtiene por proyección en el cilindro una representación de cada uno de los puntos terrestres en un sistema de coordenadas bidimensional (X,Y) que se conoce como la cartografía catastral.

La información georreferenciada se digitaliza a través del formato de parcela catastral conocido como INSPIRE, introducido en virtud de la *Ley 14/2010, de 5 de julio, de infraestructuras e información geográfica*, que incorporó la *Directiva 1007/2/CE del Parlamento y del Consejo, por la que se establece una Infraestructura de Información Espacial en la Comunidad Europea (Infrastructure for Spatial Information In Europe: INSPIRE)*.

El objeto de la directiva fue fijar normas generales con vistas al establecimiento de una infraestructura de información espacial en la Unión Europea (VELASCO, 2019, págs. 10-11). A raíz de esta directiva y de las Resoluciones de la Dirección General de Registros y de Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 26 de noviembre de 2015, se estableció en España que el contenido y el formato informático del fichero que debe contener la representación gráfica georreferenciada tenga el formato GML

INSPIRE (MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2016). El fichero GML es un fichero cuyo contenido se expresa en el estándar GML (“*Geography Markup Language*” – Lenguaje de marcado geográfico) y que modela y almacena la información geográfica.

3.1.5. Instrumentos catastrales para la coordinación Registro de la Propiedad-Catastro. Representación gráfica georreferenciada alternativa (RGGA) e Informe de Validación Gráfica (IVG)

La **Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa (RGGA)** es un plano georreferenciado, elaborado en formato GML INSPIRE, que delimita de manera precisa la parcela en que se ubica el inmueble y que contiene las coordenadas geográficas de cada uno de los vértices de la finca referidas al sistema geodésico oficial (MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2019, pág. 21).

La reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, exige que las descripciones de las fincas en los registros de la propiedad se hagan de una manera georreferenciada. Todo ello con la finalidad de poder localizar de manera digital e inequívoca la finca en el territorio y obtener continuidad en el terreno. De esta manera se supera el anterior método de descripción literaria de las fincas en el Registro de la Propiedad.

La representación gráfica georreferenciada alternativa (RGGA) es una representación georreferenciada del inmueble que aporta el interesado o el fedatario público ante el Catastro con la finalidad de corregir los errores existentes en la descripción gráfica o literaria que consta en los archivos catastrales. A través de ella, la Dirección General del Catastro cumple una triple finalidad: actualizar y rectificar la cartografía catastral; conocer de forma exacta la ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales y obtener una completa descripción registral con una representación gráfica (MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2019, pág. 21).

Los requisitos técnicos que debe cumplir la RGGA están descritos en el apartado séptimo de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General de Registros y Notariado (DGRN) y de la Dirección General del Catastro (DGC) y son:

- a) La delimitación geográfica debe emplear el sistema de coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos
- b) Deberá presentarse mediante fichero en formato informático GML INSPIRE firmado electrónicamente por el técnico especializado y, además, los datos deberán coincidir con los descritos en la solicitud de inscripción.
- c) La información deberá estar representada sobre cartografía catastral de forma precisa.

La RGGA se limita a la descripción física veraz del bien inmueble. Como garantía de su veracidad, ha de ser elaborada por una autoridad pública, el interesado o un técnico competente. Si es elaborada por un técnico competente debe cumplir los requisitos adicionales que prevé la resolución conjunta de la DGRN y DGC por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre Catastro y Registro de la Propiedad. El técnico asumirá la responsabilidad sobre su trabajo y que este cumple con los requisitos exigidos por la ley.

Si se elabora por la Administración, ésta debe ser la competente en expedientes de concentración parcelaria, transformación urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo y deberá cumplir los mismos requisitos que se le exigen a los técnicos. Requisitos relativos al sistema de georreferenciación, representación sobre cartografía catastral, así como los requisitos relativos a la topología.

Por último, si es elaborado por el interesado, deberá indicar además la documentación en la que se ha apoyado para su elaboración; y, dada la dificultad del procedimiento, deberá tener conocimientos técnicos suficientes para hacerlo. Aun así, el interesado puede obtener información adicional sobre la elaboración en cualquier notaría o en el Registro en que se pretenda tramitar o inscribir el procedimiento.

El **Informe de Validación Gráfica (IVG)** es un informe producto de una aplicación informática ofrecida por la Dirección General del Catastro en su portal web y que proporciona información sobre la compatibilidad de las parcelas que figuran en la cartografía catastral mediante la utilización de la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa que presente el usuario.

Tras identificarse electrónicamente en la aplicación informática ofrecida en la Sede Electrónica del Catastro -“*Servicio de validación de bases gráficas georreferenciadas alternativas*”-, el usuario debe aportar, en fichero de formato GML INSPIRE, la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa de la finca. Y el sistema, por comparación de los datos obrantes en la sede catastral con la RGGGA, proporcionará un Informe de Validación Gráfica sobre la coincidencia entre la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa que el usuario ha introducido y la cartografía catastral existente en la sede.

El sistema, tras comprobar que se cumplen las condiciones del formato y estructura de la información, verifica que cumple con los requisitos técnicos para su incorporación en el Catastro -establecidos en el art. 14 LCI- y para su inscripción en el Registro de la Propiedad -conforme a lo previsto en el párrafo cuarto del artículo 9.b) de la LH- (MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2019, pág. 28). A continuación, tras las oportunas comprobaciones realizadas por el sistema informático para verificar ambos documentos, el sistema emitirá un informe en sentido positivo o negativo. En caso **positivo** (*Ilustración 2*), la compatibilidad de las parcelas quedará acreditada y el Registrador, obligado a inscribir la RGGGA validada por el Catastro.

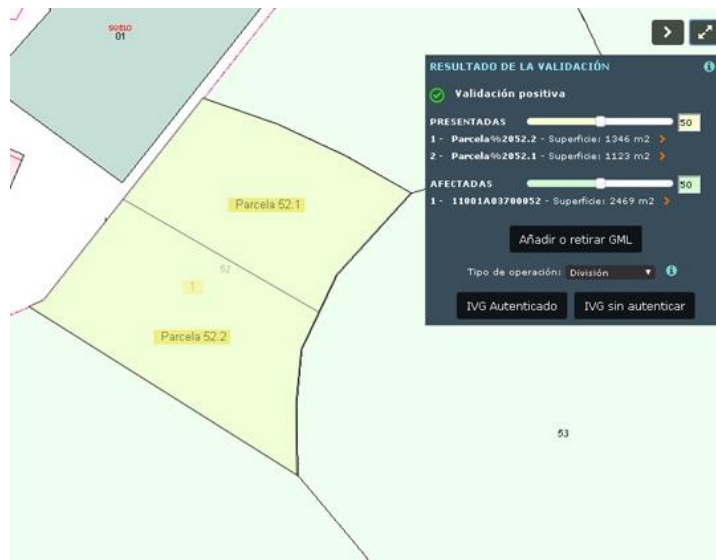


Ilustración 2: Informe de validación gráfico positivo (DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, s.f.)

En caso de que el informe sea **negativo** (*Ilustración 3*) expresará las diferencias existentes entre la cartografía proporcionada y la que inscrita en el Catastro y especificará los errores o defectos apreciados y las parcelas catastrales afectadas incluidas en la representación gráfica aportada. Ha de tenerse en consideración que el informe negativo no paraliza el tráfico jurídico, sino se limita a informar de la existencia de una superposición de la representación gráfica georreferenciada de una finca para que se puedan llevar a cabo los procedimientos de rectificación.



Ilustración 3: Informe de validación gráfico negativo
(DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, s.f.)

Realizada la validación ya sea por un técnico especializado en topografía, un fedatario público o un ciudadano, el sistema exigirá la autenticación del usuario. Si la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa hubiere sido realizada por un técnico, éste deberá consignar sus datos profesionales.

3.2. Registro de la Propiedad

3.2.1. Antecedentes

En 1539 los procuradores de las Cortes solicitaron al Emperador que, en cada ciudad, villa o cabeza de jurisdicción, se estableciera una persona encargada de llevar un libro en que se registraran los censos y tributos, imposiciones e hipotecas de las casas y heredades que adquiriese la población. Todo ello dentro de un plazo y con la sanción de que, si no se consignaban los actos o negocios jurídicos, no obligaría al cumplimiento ni

haría fe. Sin embargo, a pesar de que el emperador Carlos I accedió a esta petición, no se creó este registro (DÍAZ, 1967, pág. 7).

No fue hasta el año 1768 -con la Real Pragmática de 31 de enero- cuando realmente apareció una institución análoga a lo que hoy denominamos 'Registro de la Propiedad'. Dicha pragmática organizaba y regulaba los oficios de las Contadurías de Hipotecas (PESET, 1978, pág. 695). Con arreglo a esta Pragmática, los oficios de hipoteca debían establecerse en todos los pueblos cabeza de partido a cargo de los escribanos del Ayuntamiento o de los contadores, donde los había.

El Registro se llevaba en libros foliados y encuadernados y en cada asiento debía hacerse constar la fecha del documento, nombre y vecindad de los otorgantes, naturaleza jurídica del acto y nombre, cabida, situación y linderos de la finca gravada. En los libros se debían registrar todos los actos o contratos en que se pactaba: (i) hipoteca especial; (ii) imposición y venta de censos y tributos; (iii) fundación de mayorazgos; (iv) fundación de memorias o de obras pías; y (v) liberación de censos, tributos y demás gravámenes (DÍAZ, 1967, pág. 8). El objeto del Registro difería del actual, sólo se hacían constar los gravámenes impuestos sobre actos y contratos relativos a la propiedad inmueble.

En los años siguientes se fueron dictando leyes que otorgaban a las Contadurías de Hipotecas mayores competencias llegando, en 1829, a establecer el impuesto de hipotecas. De esta manera se logró el efecto no conseguido por las anteriores disposiciones y los contadores de hipotecas lograron incorporar a los libros de las contadurías la mayoría de los contratos que antes quedaban fuera (DÍAZ, 1967, pág. 8).

En resumen, dos son los antecedentes del Registro actual existen: el Registro de Censos y Tributos (1539) y las Contadurías de Hipotecas (1768).

En los términos actuales, el Registro de la Propiedad se instituyó con la aprobación de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, sobre la base de un modelo germánico ajeno a nuestra tradición jurídica, y a fin de dar seguridad jurídica a las situaciones controvertidas derivadas de los procesos desamortizadores (CASSO, 1951, pág. 67) GONZALEZ (1924), pág. 315).

Posteriormente y tras diversas reformas, desde 1946 y hasta principios de este siglo, las descripciones registrales de las fincas se limitaban a la determinación de la situación y linderos de los inmuebles objeto de inscripción y su medida superficial. A partir del 2002 y con anterioridad a 2015, la descripción de la situación de la finca, de sus linderos y de su medida superficial se podía completar con la identificación de la finca mediante una base gráfica tratada mediante herramientas informáticas y una definición topográfica de la finca apoyada en un sistema de coordenadas de referencia, tal y como consta en la Exposición de motivos de la Ley Hipotecaria (MINISTERIO DE JUSTICIA, 2019).

Y, finalmente, en el año 2015 se introdujo la obligatoriedad de incluir en la inscripción la referencia catastral del bien inmueble y si este está o no coordinado gráficamente con el Catastro. Además, se añadió que, en aquellos supuestos de inmatriculación de una finca o de operaciones de parcelación, segregación, división, agregación, expropiación forzosa o cualquier otro algo de reordenación de terrenos, había que incorporar obligatoriamente la representación gráfica georreferenciada de la finca.

3.2.2. Concepto y fines

El Registro de la Propiedad ha sido caracterizado como institución jurídica, como oficina pública, como conjunto de libros y como servicio público (HERNÁNDEZ GIL, pág. 101). Como la institución se ha definido como aquella en la que consta, se hace pública y se ordena la situación jurídica de los inmuebles que se acogen a su régimen (GALLEGO DEL CAMPO, 2005, págs. 28-29).

Está regulado la Ley Hipotecaria cuyo texto fue aprobado por el *Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria* (LH). Esta norma lo define como aquel registro que tiene por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (art. 1 LH).

Respecto a los **fines** que se persiguen con la creación del Registro de la Propiedad éstos son:

- a) Asentar sobre sólidas bases la contratación y movilización del dominio y demás derechos reales.
- b) Una acertada regulación del derecho real de hipoteca.
- c) Y facilitar una publicidad sobre el dominio, derechos y cargas que puedan gravar una finca.

Todo ello puede resumirse, como dice ROCA-SASTRE, en que el fin básico del Registro de la Propiedad «*no es otro que el de dar seguridad a los que contratan sobre inmuebles y a los que acuden al Registro para garantizar derechos reales o derechos aún no perfectos, a través de anotaciones preventivas*».

3.2.3. Presunción de exactitud del art. 38 LH

Una de las grandes diferencias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario es que el Registro goza de una presunción *iuris tantum* de exactitud. Conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales que estén inscritos en el Registro de la Propiedad existen y pertenecen a su titular según lo establecido en el asiento (art. 38 LH y STSJ de Madrid, de 22 de septiembre de 2000).

La presunción se da como consecuencia de que los documentos que se presentan ante el Registro de la Propiedad son evaluados por los Registradores de la Propiedad quienes controlarán la legalidad de los mismos con plena responsabilidad e independencia (art. 18 LH).

Esta presunción de exactitud se desdobra a su vez en dos tipos de presunciones, una *iuris tantum* y otra *iuris et de iure*, que dan lugar a dos principios hipotecarios.

Por un lado, el **principio de legitimación registral** que es una presunción *iuris tantum* por el que se presume que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular registral y que el derecho cuyo asiento registral está cancelado no existe, en la medida en que no se pruebe lo contrario (O'CALLAGHAN, 2002, pág. 404). Este principio no sólo se refleja en el art. 38 párrafo primero de la LH sino también en el art. 97 LH “*Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera*”; y en el art. 1,

párrafo tercero al expresar que “*los asientos (...) están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley*”.

En cuanto al ámbito, la presunción alcanza no sólo aspectos civiles sino también procesales, administrativos, fiscales, etc. Relativos a la existencia, extinción, titularidad y constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles. Exclusivamente derechos reales sobre bienes inmuebles, en ningún caso derechos personales, ni sobre bienes muebles, ni datos sobre la capacidad y estado civil de las personas (O’CALLAGHAN, 2002, pág. 405). Además, la Resolución de la DGRN de 7 de junio de 2012 advierte que aunque el principio de fe pública registral no se extiende a los linderos, el de legitimación procesal sí.

Por otro lado, el **principio de fe pública registral (art. 34 LH)** con presunción *iuris et de iure* donde se presume la exactitud del Registro cuando se trate de proteger a terceros que, confiando en la apariencia registral, adquieran con las previstas en la Ley (NOTARIOS Y REGISTRADORES, 2016). Es decir, la Ley Hipotecaria reputa exacto el contenido del Registro para mantener firme la adquisición realizada por un tercero hipotecario - tercero adquirente por negocio jurídico oneroso, con buena fe, que inscriba su derecho (O’CALLAGHAN, 2002, pág. 408).

El ámbito de aplicación de este principio abarca los datos registrales relativos a la existencia, contenido y titularidad de derechos inmobiliarios. Sin embargo, no incluye los datos registrales de mero hechos conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de lo Civil, núm. 299/2012, de 18 de mayo de 2012. Como es obvio, tampoco se incluyen los datos relativos al estado civil o capacidad de las personas, ni los derechos reales sobre bienes muebles, excepto los casos de hipoteca mobiliaria.

Hay supuestos en que el tercero no queda protegido. Tal es el caso de supuestos de donaciones revocatorias que figuran inscritas, condiciones resolutorias inscritas en el registro o el retracto legal o si se hubiere adquirido en fraude de acreedores. En el caso de la doble matriculación la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de lo Civil, núm. 377/2013, de 31 de mayo de 2013 advierte que podrían existir teóricamente dos terceros hipotecarios, uno por cada inscripción, lo que provoca que la protección del art. 34 no

pueda desarrollar su eficacia como en el caso de inexactitud física de la inscripción porque *“dicha norma tiene como efecto la subsanación para el "tercero" de los problemas del título de su transmitente en cuanto tal, pero no los problemas que afectan a la descripción o a la propia existencia de la finca objeto de la transmisión. Se declara haber lugar a la casación”*.

En resumen, el principio de exactitud registral consiste en presumir que la persona inscrita es titular registral y extrarregistral, que el contenido es exacto y que esta persona es poseedora a todos los efectos.

3.2.4. Documentación a aportar al Registro de la Propiedad

La inscripción en el Registro de la propiedad de una finca exige la presentación del correspondiente título público –escritura pública, sentencia judicial, documento administrativo-, acompañado de diversa documentación: la Certificación Catastral Gráfica y Descriptiva de la finca que se va a matricular y la acreditativa del pago de impuestos correspondientes al acto o contrato a inscribir.

Con ocasión de la inscripción, el Registrador de la Propiedad debe proporcionar determinada información al Catastro.

Este intercambio de información se recoge en la *Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General de 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*. En ella se dispone que, a través de los servicios web proporcionados por ambas instituciones, se intercambiarán información. Con carácter general, el Registro de la Propiedad proporcionará información al Catastro sobre descripciones de fincas registrales, representación gráfica cuando ésta esté inscrita, informe motivado sobre la calificación de discordancia de la representación gráfica catastral con la realidad y otros informes necesarios. La Dirección General del Catastro por su parte deberá proporcionar a los Registradores información relativa a la descripción catastral gráfica y alfanumérica, la cartografía catastral, la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica -señalando los vértices de la parcela catastral, el informe de validación técnica de las RGGAs aportadas al Registro y el intercambio de información sobre cualquier modificación sobre una

finca y su coordinación. Para ello, la DGC proporcionará un servicio de validación técnica en su Sede Electrónica.

El suministro de información es diferente según la petición de inscripción formulada y el procedimiento a seguir.

En el caso de **cambios de titularidad**, el Registrador deberá comunicar a la DGC toda la información relativa a adquisición o consolidación de la propiedad o de un derecho de usufructo, superficie o de una concesión administrativa. La información que debe proporcionar será la siguiente:

- a) Datos sobre la inscripción registral tales como el código de la finca, identificación de la inscripción, tipo de alteración, identificación de la escritura o documento en que se hubieren formalizado las modificaciones y el día y la hora.
- b) Datos sobre los bienes inmuebles: referencia catastral, nombres y apellidos del transmitente y adquirente incluido el domicilio, localización del bien, así como la superficie y todo dato descriptivo del territorio.

Recibida esta información por la DGC lo incorporará a su archivo.

En aquellos procedimientos registrales donde sea obligatorio aportar la **representación gráfica catastral** tales como los previstos en el art. 200 y 204 LH, el Registrador deberá proporcionar los siguientes datos:

- a) Datos sobre la inscripción registral: identificación de la inscripción registral junto con su fecha, tipo de alteración, fecha y datos identificativos de la escritura o expediente en que se hubieren realizado las alteraciones y autoridad que lo hubiere dictado.
- b) Datos sobre el bien inmueble: referencia catastral, nombre y apellido del transmitente y del adquirente o titular del derecho inscripto, domicilio, localización y superficie del bien y todos aquellos datos descriptivos del bien.
- c) Información gráfica: el código de la CCGD vigente, así como aquella que se incorpore al folio real.

d) Información sobre la coordinación: código de las fincas y fecha de coordinación.

No obstante, el Registrador puede denegar la incorporación de la representación gráfica catastral si concurre causa justificada, comunicando motivadamente al Catastro su negativa.

Si lo que se fuere a incorporar fuere la **RGGA** -como serían los casos previstos en los arts. 199, 200 o 204 LH-, el Registrador practicará la inscripción, incorporará la representación y remitirá al Catastro la RGGA, solicitando un informe de validación técnica. Realizado éste por la DGC, se remitirá al Registrador y se seguirá el procedimiento expuesto en el Epígrafe 3.1.5.

3.3. Coordinación Catastro-Registro de la Propiedad

3.3.1 El Registro de la Propiedad y el problema de identificación de las fincas

Tal como señala LACRUZ (1989, pág. 609), el sistema registral español pivota a la hora de organizar la publicidad sobre la noción de finca. Cada finca se inscribe en un folio – folio real- y con un número bajo en el que se agrupan todos los actos que hacen relación al inmueble y definen su situación jurídica (art. 8 y 243 LH).

La mayor parte de las fincas ingresaron en el Registro sin garantía suficiente en cuanto a su existencia y características, pues no había inicialmente un procedimiento destinado a asegurar la identificación de aquellas mediante datos topográficos (FERNÁNDEZ, 2004, pág. 163). Por ello, no era extraño que la realidad física de la finca pudiese faltar, bien por haber tenido acceso registral una finca imaginaria; bien por haber mudado sus características originales; bien por encontrarse ya anteriormente matriculada (doble matriculación) (ROCA-SASTRE, 1997, pág. 158).

Esta circunstancia no motivó que el Registro fuera una institución ineficaz. Antes al contrario, si bien su eficacia se ceñía a publicidad material del derecho inscrito sin dar cobertura a la realidad física que la soportaba (STS 16 de abril 1968, RJ 1968, 2169). Contrariamente, como ya se ha señalado, el Catastro reflejó desde pronto, con detalle y exactitud, la descripción física del bien y facilita su localización.

3.3.2 Coordinación entre Catastro y Registro en la doctrina científica, el derecho comparado y el derecho positivo

A lo largo de los años, la doctrina y las leyes han alentado la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, si bien bajo distintas formas de concebirla y alcanzarla.

Hay autores que consideraban que el punto de conexión entre Catastro y Registro de la Propiedad estaba en la naturaleza de las ambas instituciones; otros, en sus respectivos fines, y, en fin, de en el objeto común de ambos: la finca (CHICO Y ORTIZ, 1963).

En el campo doctrinal, se destacan dos aspectos importantes: la necesidad de la coordinación y su mayor o menos posibilidad. Respecto a la necesidad, es claro que la función del Registro es robustecer la seguridad jurídica a través de la publicidad de los derechos reales inmobiliarios y la eficacia de esta publicidad depende, en gran manera, de la exactitud de datos físicos que provengan del Catastro. Respecto a la posibilidad, esta dependerá de las distintas clases de Registro que existan, Así, NÚÑEZ LAGOS (1941) clasifica los registros de la siguiente forma:

- Registro de Derechos reales puros: en este caso como Derecho y finca están en inmediata relación, la coordinación es perfectamente posible.
- Registros de actos y contratos: el acto y la finca se conectan gracias a la aplicación del Derecho y entonces la coordinación es posible pero más difícil que en el supuesto anterior.
- Registros de hechos: este supuesto de coordinación es bastante más complicado.

Por otro lado, URIARTE (1957) y CHINCHILLA (1957), consideraban que la necesidad de la coordinación era evidente pero que, previo a su consecución, era necesaria la adopción de medidas como: crear un catastro parcelario perfecto para toda la nación; establecer una interconexión entre Catastro y Registro; establecer la obligatoriedad de la inscripción para que la coordinación pudiera ser mantenida y conservada; y, en fin, que la coordinación se instituyera de forma progresiva y no radical.

En la legislación, se pueden señalar diversos hitos históricos que marcaron un mayor o menos acercamiento hacia esta coordinación.

La Ley Hipotecaria de 1861 no se planteó la cuestión. La Ley de 27 de marzo de 1900 creó el Registro fiscal de la Propiedad y un Catastro por masa de cultivo. Por su parte, la Ley de 23 de marzo de 1906, del catastro parcelario, asumió la importancia de la coordinación entre ambas instituciones. En tal sentido, el dictamen de la Junta preparadora del Proyecto de Ley indicó la conveniencia de que ambas figuras fueran instituciones hermanas (CHICO Y ORTIZ, *op.cit.*, pág. 81).

La Ley Hipotecaria de 21 de abril de 1909 y su texto refundido de 18 de diciembre de 1909 hacía mención en su exposición de motivos a la conexión entre Registro y Catastro, pero no establecía ningún precepto encaminado a alcanzarla. Tampoco lo hizo la reforma de 1944 de la Ley Hipotecaria a pesar de que sí constaban algunos indicios tales como la regla 2ª del artículo 201 -para el expediente de dominio- que exigía certificación del Registro. Este artículo decía lo siguiente: *“Artículo 201: (...) Segundo. Se iniciará el expediente por un escrito al que deberá acompañarse una certificación acreditativa del estado actual da la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, y otra del Registro de la Propiedad, (...)”*.

Esta situación y la falta de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad llevó a que, en la década de los 80 de la pasada centuria, se pensara tomar alguna medida eficaz para hacerla efectiva. Entre ellas se planteó unificar ambas instituciones. Sin embargo, autores como JIMÉNEZ GÁLLEGO consideraron la unificación como indefendible al afirmar que *“las funciones que cumplen uno y otro en España se verían perjudicadas. Si hubiera un único registro de naturaleza administrativa, aunque se encargara también de lo jurídico-privado, las funciones públicas pasarían a ser lo principal, y si hubiera un único registro jurídico-privado, las funciones que el Catastro hoy presta a las Administraciones Públicas se verían menoscabadas”* (JIMÉNEZ, *op.cit.*, pág. 433).

Y así, tras años de reformas, se aprobó 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 establece el sistema de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario. Esta ley parte de con un principio bastante claro: “En el Registro de la Propiedad se utilizará la cartografía del Catastro y, sólo excepcionalmente, se podrá presentar al Registro una representación gráfica georreferenciada alternativa y siempre que sea compatible con los sistemas del Catastro” (GÓMEZ, 2014).

El **objetivo** de la Ley 13/2015, de 24 de junio, es permitir que el Registro incorpore una descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales a través del empleo de la cartografía catastral. Y así, el art. 10 LH otorga al Registrador competente la potestad de incorporar la representación gráfica siempre y cuando ésta coincida con la descripción de la finca.

En ese sentido, la Dirección General de Registros y Notariado y la Dirección General del Catastro aprobaron una resolución conjunta en la que se establecen los requisitos técnicos que deben cumplirse para intercambiar la información entre estas dos instituciones: *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*” (RAMOS DE ARMAS, 2015), publicada por la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría de Presidencia (BOE 30.10.2015).

La **finalidad** de esta coordinación es aumentar la seguridad jurídica de la ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales; y, además, simplificar las cargas administrativas en tanto en cuanto los ciudadanos no tendrán que presentar declaraciones catastrales en los casos en que los datos hayan ya sido comunicados al Catastro por el Registro de la Propiedad.

El intercambio de información tiene lugar a través de la Sede Electrónica del Catastro y la del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, no pudiéndose, en ningún caso, remitirse información por otra vía que no sea la del sistema informático y formatos electrónicos establecidos en la mencionada resolución.

La coordinación entre el Registro y Catastro pivota en el derecho germánico, el francés y en el suizo sobre el Registro, que ha absorbido el catastro. Por el contrario, en el Derecho holandés, la coordinación pivota sobre el catastro (CASTIELLA, 1993).

3.3.3 *Discordancia entre el Registro y la realidad: rectificación*

Como se ha mencionado en el Epígrafe 3.2.3, el Registro de la Propiedad consta con una presunción *iuris tantum* de exactitud, es decir, se presume que los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad existen y pertenecen a su titular en la forma en la que están inscritos (art. 38 LH).

No obstante, no puede descartarse que los datos inscritos en el Registro, en ocasiones, pueden no coincidir con la realidad. Regula la LH, en su artículo 39, la inexactitud del Registro, que define como «*todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral*». La rectificación de tal situación se contempla en el art. 40 LH según el tipo de discordancia, distinguiendo: (i) inexactitud proveniente de no haber tenido un título de acceso al Registro; (ii) inexactitud derivada de un vicio en el título; (iii) vicio en el asiento; y (iv) otras causas no enumeradas anteriormente, entre las que cabe citar que el transmitente no era el verdadero titular del derecho.

La doctrina ha añadido al elenco legal, entre muchas otras, las siguientes situaciones en las que se puede dar tal inexactitud: por adquisición o transmisión del dominio no inscrito en el Registro; por adquisición de un derecho real limitado no inscrito en el Registro; por extinción de un derecho no inscrito; por error por circunstancias imputables al Registrador; por falsedad o engaño de una persona que inscribe un título que no debería haberse inscrito, y por último, por la nulidad del título.

Para corregir la inexactitud existen dos procedimientos. El primero, la **rectificación extrajudicial**, flexible, menos onerosa y más rápida que la rectificación judicial. Si la discordancia se debe a una falta de inscripción o extinción del derecho, ésta se corregirá por la toma de razón del título y, en su defecto debido a la falta de tracto sucesivo, por reanudación del tracto sucesivo. Si la discrepancia se debe a la existencia de un error material del Registrador -entendiéndose como tal los cambios de palabras, nombres

propios, modificaciones de cantidades, errores de concepto y aquellos que no afectan al sentido-, el Registrador podrá corregirlo de oficio o a instancia del interesado. Si el error no es material, entonces precisará el consentimiento del interesado (GARZÓN, 2018, pág. 47).

En segundo lugar, la **rectificación judicial**, siempre a petición del interesado (GARZÓN, 2018, pág. 47). En este caso cualquier interesado dirigirá la demanda contra los afectados por el derecho que se quiere rectificar y se sustanciará conforme al juicio declarativo que corresponda, sin perjudicar los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare innecesario (art. 40 LH).

3.3.4 Discordancia entre el Catastro y la realidad: rectificación de la información catastral

El origen de la inexactitud radica en que antiguamente el impuesto se pagaba con base en la superficie, en los metros cuadrados que constaban en el Catastro Inmobiliario. Sin embargo, esta cuestión se modificó y hoy en día se paga en función del precio de tal manera que poco importan los metros cuadrados que consten en el Catastro siempre que se acabe cobrando un impuesto. Es esta mentalidad tributaria la que provoca que haya tantas discordancias entre la realidad y la información contenida en el Catastro.

También pueden existir discrepancias entre los datos del Catastro y la realidad. Los arts. 13, 14 y 18.1 LCI regulan los procedimientos de subsanación de discrepancias o rectificación de la información catastral. Información puede provenir de mediciones de datos facilitados por la Agencia Española de Administración Tributaria, Ayuntamientos y Administraciones actuantes; de las ortofotos obtenidas en los vuelos realizados por los organismos cartográficos de las Comunidades Autónomas y del Estado y de los datos de las parcelas provenientes de los particulares y de los Notarios y Registradores de la propiedad.

Los arts. 13 y 14 prevén la rectificación cuando la discordancia se deba a un incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar. La obligación de declarar pesa sobre los titulares catastrales quienes deben proporcionar al Catastro los informes,

antecedentes y datos que sean necesarios para el cumplimiento de su función. La de comunicar corresponde a los Notarios o Registradores. Ambas se tramitan de la siguiente manera:

- a) El art. 13 LCI (***“Procedimiento de incorporación mediante declaraciones”***) dispone que, a través de las declaraciones, los titulares catastrales deben suministrar al Catastro cuanta información sea necesaria para su gestión, siendo irrelevante si se ha otorgado o no escritura pública.

El mismo artículo define por declaraciones *“los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles”*.

El titular catastral debe cumplimentar el modelo de declaración catastral que se encuentra en el portal web de la Sede Electrónica del Catastro. A este modelo, debe también incorporar la nota simple registral, sentencia judicial, escritura pública o contrato en que conste la modificación del titular o de la distribución del terreno; la representación gráfica y planos o croquis de los locales afectados si hay cualquier modificación o se constituye un derecho de superficie sobre el predio y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica incorporada al documento público que recoge toda la información mencionada con anterioridad (DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, s.f.).

El Catastro realizará las comprobaciones oportunas e incorporará esta información a sus archivos. El procedimiento se inicia, instruye y concluye por el Catastro sin que, ni durante la tramitación, ni al finalizar, este órgano tenga que remitir ninguna información al Registro. Sólo se coordina el Catastro con la realidad (DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, s.f.).

- b) El art. 14 LCI (***“Procedimiento de incorporación mediante comunicaciones”***) regula que serán comunicaciones aquellas informaciones que estén obligadas a proporcionar los Notarios o Registradores de la propiedad conforme al art. 36 de

esta misma norma. El intercambio de información entre el Registrador y el Catastro ha sido objeto de análisis en el Epígrafe 3.2.3.

Respecto de los Notarios, la *Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por Notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*, desarrolla detalladamente la información que debe comunicar el Notario y el Catastro. En concreto, el Notario está obligado a comunicar telemáticamente a la DGC toda aquella información que introduzca en sus documentos y que se refieran a cuestiones relativas a la adquisición de propiedades y su consolidación; a la segregación, división, agregación o agrupación de bienes inmuebles; a la constitución, modificación o adquisición de concesiones administrativas y derechos reales de superficie y usufructo; a la modificación de la superficie de una parcela; y a la declaración de obra nueva en los bienes inmuebles; modificación del régimen de propiedad horizontal o de comunidad de bienes.

En los supuestos de **cambios de titularidad**, el Notario debe proporcionar a la DGC, información del documento notarial referido a las partes y la alteración que se vaya a realizar a raíz de este documento. Asimismo, debe dejar constancia si el bien inmueble está o no inscrito en el Registro de la Propiedad y, en ese caso, el código de finca registral. De esta manera la DGC incorporará las alteraciones.

En los supuestos de **segregaciones, divisiones, agregaciones o agrupaciones**, además de remitir los datos mencionados para los cambios de titularidad también deberán incluirse la descripción gráfica y las referencias catastrales en la escritura pública. Si no se tuviese la referencia catastral, el Notario podrá solicitarla a la DGC y, una vez incorporada a sus bases, se enviará copia de la escritura a la DGC quien incorporará las alteraciones correspondientes.

En caso de **subsanción de discrepancias notariales** (art. 18 LCI), el Notario debe suministra información al Catastro sobre cualquier rectificación de la

descripción en la superficie o en la configuración del predio. El Notario proporcionará datos relativos al bien inmueble y la rectificación; y la descripción gráfica de aquellos terrenos afectados. Cuando el Catastro reciba la información, valorada la misma la incorporará, en su caso, a su archivo. En concreto, el Catastro comprobará que esta cumple con los requisitos exigidos en la ley y procederá a su archivo. Por tanto, este procedimiento se incoa a instancia del Notario o del Registrador y concluye en el Catastro, siendo el primer ejemplo de coordinación de información.

Por otra parte, art. 18.1 LCI regula el procedimiento a seguir cuando existan discrepancias entre la realidad y la descripción catastral y no se deba al incumplimiento de la obligación de declarar. En este supuesto, el procedimiento se inicia por acuerdo del órgano competente del Catastro. Su iniciación se notifica a los interesados, otorgándoles un plazo de 15 días para que formulen alegaciones. Transcurrido dicho plazo y oídas las partes, el Catastro dictará una resolución que tendrá efectos desde el día siguiente a su acuerdo.

Igualmente, el art. 18 LCI recoge otros supuestos de rectificación de la descripción catastral. Dichos procedimientos están coordinados y serán objeto de análisis en el Epígrafe 3.3.5.a y b.

3.3.5 Discordancia Catastro y Registro: rectificación

A efectos de la coordinación hay que distinguir entre la coordinación con la base gráfica que incluye no sólo la superficie sino también las coordenadas y la coordinación de la superficie que se consigue mediante la aportación de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CCDG).

La base de la representación gráfica de las fincas registrales es la cartografía catastral. Así, junto al título inscribible en el Registro, al solicitar la inscripción de una finca, se debe presentar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. Si la representación gráfica catastral se corresponde con la descripción literaria de la finca, el Registrador la incorpora al folio registral, dejando constancia de la coordinación. En caso de discordancia entre dicha certificación y la descripción literaria de la finca, la

Ley Hipotecaria regula distintos procedimientos de subsanación de discrepancias (*vid.* Anexo IV).

Para hacer constar la base gráfica hay dos vías una notarial o registral:

a. **Subsanación de discrepancias notarial (art. 10.2 LH y 18.2. LCI)**

Este caso se da cuando la descripción registral de la finca es diferente a la catastral y los interesados no quieren tramitar ningún expediente para la rectificación registral. Mediante esta rectificación se obliga a hacer constar en la escritura pública la descripción del Catastro si los interesados declaran ante el Notario que la descripción es correcta. Sólo se podrá emplear este procedimiento para corregir las discrepancias relativas a la configuración y superficie de la parcela.

Esta modificación sólo tiene eficacia entre las partes y no excede del propio título porque, para que acceda al Registro, debe seguirse alguno de los procedimientos previstos en la Ley Hipotecaria.

El procedimiento se desenvuelve de la siguiente manera: Con ocasión de la autorización de un acto, negocio jurídico o hecho, el Notario interroga a los otorgantes sobre la correspondencia entre la realidad física y la descripción de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CCDG) -certificación catastral que además de acreditar los datos básicos de carácter físico, jurídico y económico del bien inmueble añaden su representación gráfica-. Ante dicha pregunta, los otorgantes pueden actuar de tres maneras diferentes:

- En primer lugar, manifestar la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, en cuyo caso el Notario simplemente hará constar la conformidad en la escritura pública.

- En segundo lugar, si los otorgantes manifestaran la existencia de discrepancia entre la descripción registral y la certificación catastral y su voluntad para subsanar, el Notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Aceptada la discrepancia por el Notario, este la notificará a

los titulares colindantes. Si no hay oposición, el Notario incorporará la nueva descripción de la finca en la escritura pública y lo comunicará al Catastro (art. 18.2.c) LCI).

- En último lugar, si alguno de los interesados se opone expresamente o hay una falta de acreditación de la discrepancia, el Notario dejará constancia en el documento y lo comunicará al Catastro para que inste el procedimiento oportuno (art. 18.2.d) LCI). En este caso, la Dirección General del Catastro procederá a la validación técnica y a elaborar un plano georreferenciado alternativo al existente en el Catastro, delimitando la parcela e incluyendo las coordenadas geográficas de los vértices del perímetro externo, RGGGA. La Dirección General notificará la discrepancia a los titulares colindantes catastrales afectados e iniciará un procedimiento que finalizará con una resolución de acuerdo de alteración. Y el Catastro informará al Notario del resultado de la alteración para que pueda incorporarse a la escritura.

b. Subsanación por discrepancia registral (art. 10.3 LH y 18.3 LCI).

Esta modificación se basa en una previa modificación registral fundamentada en una certificación elaborada por un técnico acreditado sobre la superficie real de una finca; es decir, en la representación gráfica georreferenciada alternativa. Se utilizará por esta vía cuando existan discrepancias de ubicación, delimitación y superficie con una cabida inferior al 10%.

Si se presenta ante el Registrador de la propiedad la representación gráfica georreferenciada, el título inscribible y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CCDG), éste lo incorporará al folio real, haciendo constar en el asiento que, en esa fecha, la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. A continuación, el Registrador procederá a trasladar al Catastro el código registral de la finca y, si la correspondencia no ha quedado suficientemente acreditada, lo expondrá a dicho órgano para que inicie el procedimiento correspondiente. El Catastro procederá a la validación técnica de la cartografía catastral, comprobando que se cumplen los requisitos de la representación gráfica georreferenciada alternativa, es decir, que hay una correspondencia

gráfica y notificará a los colindantes catastrales afectados a fin de que puedan formular alegaciones. El procedimiento finalizará con una resolución de acuerdo de alteración. Para garantizar una completa coordinación, la Dirección General del Catastro comunicará al Registro de la Propiedad dicha descripción para que el Registrador la incorpore al folio real de la finca.

Si se aporta la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa (cuando se hayan utilizado medios diferentes a la cartografía catastral) y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, y se aprecie discordancia, el Registrador remitirá esta información al Catastro para que realice la alteración correspondiente. Proporcionará al Catastro datos como la identificación de la inscripción, fecha, actos y alteración. Asimismo, deberá remitir los datos sobre los bienes inmuebles que se encuentran afectados (localización, superficie, datos descriptivos y datos de construcciones del territorio si las hubiere) (CARO, pág. 20). Realizada la alteración, el Catastro dará traslado al Registro de la Propiedad de la nueva información para que éste haga constar las referencias catastrales correspondientes y la coordinación en el folio real.

c. [Aportación de la representación georreferenciada](#)

El titular registral también puede inscribir en el Registro de la Propiedad la descripción gráfica georreferenciada del bien inmueble especificando su ubicación, delimitación y superficie de la finca.

Para ello, en primer lugar, el propietario debe aportar la referencia catastral del inmueble afectado para su incorporación a la escritura a otorgar por el Notario. Este procederá entonces a obtener la certificación catastral y solicitará al propietario y demás otorgantes de la escritura para que manifiesten que hay una coincidencia clara entre la descripción catastral del inmueble y la realidad física. Si lo hicieren, el Notario incorporará la certificación a la escritura y hará constar su conformidad. Y, en caso negativo se podrá iniciar un procedimiento de actualización del Catastro.

Esta falta de correspondencia sólo puede subsanarse a través de la aportación de un plano georreferenciado que delimite la parcela mediante las coordenadas

geográficas de los vértices de su perímetro y su representación gráfica georreferenciada alternativa.

Resuelta la discrepancia, la información se remitirá telemáticamente al Catastro para que éste lo actualice. Hecho esto, se presentará la escritura ante el Registro de la Propiedad y se solicitará la inscripción de la representación gráfica.

Instada la inscripción, el Registrador deberá comprobar la vigencia de la certificación catastral, calificar la correspondencia gráfica de la finca y tramitar el procedimiento registral previsto en la Ley Hipotecaria.

Tras la inscripción, la finca quedará gráficamente coordinada con el Catastro y a partir de este momento se presumirán ciertos los datos relativos a la ubicación, delimitación y superficie de la finca.

3.3.6 Procedimientos especiales de coordinación: el artículo 45 LCI y los artículos 199 y 201 LH.

A la hora de determinar los distintos procedimientos para garantizar una coordinación de coordenadas y superficie podemos distinguir tres grados de coordinación. En primer lugar, el art. 45 LCI recoge un procedimiento para asociar la finca registral con la referencia catastral. En segundo lugar, para coordinar la superficie que consta en el registro con la realidad física cuando la diferencia de cabida es menor de cinco por cien o entre el cinco y diez por cien. Y en último lugar, al igual que el supuesto anterior pero cuando la diferencia de cabida es superior al 10%.

a. Correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca registral (art. 45 LCI)

Cuando un titular acude al Registro de la Propiedad a inscribir un título, aporta información relativa a la descripción de la superficie de la finca, así como los linderos. Entre esta información se encuentra la referencia catastral que está obligado a aportar (art. 40 LCI) aunque la no aportación no impide la práctica del asiento conforme a la legislación hipotecaria.

La referencia catastral constará en los documentos que se aporten tanto instrumentos públicos, mandamientos o resoluciones judiciales como expedientes o resoluciones administrativas, documentos en los que consten hechos, negocios o actos relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento, etc. Y podrá coincidir o no con la finca registral.

El art. 45 LCI considera que hay una correspondencia entre la finca registral y la referencia catastral cuando los datos de situación, denominación y superficie coincidan con los del título y con los del Registro de la Propiedad. También se considera que hay correspondencia cuando las discrepancias de superficie sean inferiores o iguales al 10% y siempre que no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

b. Correspondencia finca registral con la realidad: 0-10%.

El artículo 201 LH regula lo que nosotros hemos explicado como segundo y tercer grado de coordinación. En este apartado b nos limitaremos a explicar el segundo grado y en el apartado c el tercero. Las diferencias entre uno y otro radican en que en el segundo grupo se recogen aquellos supuestos que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero **sin** simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca; y tampoco hay tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sólo notificación registral tras la inscripción a los titulares registrales de las fincas colindantes (ROGRÍGUEZ, 2020, pág. 10).

Dicho esto, el art. 201.3 LH regula el segundo grado de coordinación cuando exista una discordancia entre el Registro y la realidad y sea necesario modificar la descripción de la finca, la superficie y los linderos.

En este supuesto hay que diferenciar dos situaciones diferentes: si la diferencia entre la cabida real y la inscrita es inferior al cinco por cien o si está entre el cinco y el diez por cien.

1º) Diferencia de cabida inferior al 5% de la cabida inscrita. El Registrador podrá inscribir el título en el que conste una diferencia de cabida inferior al 5%

de la superficie de la finca inscrita sin necesidad de que el otorgante acredite la superficie, bastando su mera declaración; esto es, sin necesidad de presentar ni cartografía catastral ni certificación de un técnico. Es suficiente la mera manifestación del otorgante. De esta manera, si la diferencia de cabida es menor del 5% de la superficie de la finca y el Registrador no duda de la realidad de la modificación, dará por buena la modificación y realizará la coordinación Registro-Catastro.

El precepto no menciona expresamente la inscripción de la representación gráfica georreferenciada si se aporta con el título. Pero debe entenderse que no es posible porque para ello habrían de aplicarse las reglas del art. 199 LH.

No obstante, la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 entendió lo contrario, afirmando que sí cabía, sin tramitar el expediente del art. 199 LH.

2º) Diferencia de cabida superior al 5% pero inferior al 10%. En este caso para llevar a cabo la modificación se deberá presentar la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CCDG) o la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa (RGGA).

Se presentará esa Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica cuando el particular esté de acuerdo con la cartografía registrada en el Catastro. Por el contrario, se presentará la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa si el particular no lo está.

Tampoco se menciona expresamente que en este caso la posibilidad de inscribir la representación gráfica georreferenciada. Al igual que en el supuesto anterior, a la vista del tenor literal del art. 9.b LH, debe concluirse que es preciso que tramitar el expediente del art. 199 LH. No obstante, conforme con la Resolución de la DGRN de 17 de noviembre de 2015, sí cabe dicha inscripción.

En ambos supuestos se notificará a los interesados y propietarios colindantes la modificación proyectada, otorgándoles trámite de audiencia. Verificada la

corrección por parte del Registrador, la inscribirá la modificación y lo notificará al Catastro para garantizar la coordinación.

c. **Correspondencia finca registral con la realidad: superior a 10%.**

Los procedimientos que persiguen inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices son los procedimientos del art. 199 y 201.1 LH. Ambos procedimientos, a diferencia del apartado b, sí incluyen garantías de tutela efectiva de intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la práctica de la inscripción (RODRÍGUEZ, 2020, pág. 11).

Cuando la diferencia de cabida sea superior al diez por cien se podrá corregir bien mediante un procedimiento registral regulado en el artículo 199 LH o bien mediante un procedimiento notarial del artículo 201 LH.

i. **Procedimiento registral (art. 199 LH)**

El procedimiento registral del art. 199 LH permite incorporar las coordenadas mediante dos métodos:

- a) Un primer supuesto donde el titular registral puede completar la descripción literaria de la finca - ubicación, linderos y superficie - a través de la aportación de la **Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica**, CCDG. Este supuesto se emplea principalmente en aquellos supuestos en que la información que tiene el Catastro sobre la realidad es coincidente.
- b) Y un segundo supuesto donde, en vez de obtener la información directamente del Catastro, se solicita a un técnico la elaboración de la **Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa**, RGGA.

Para que el Registrador inicie el procedimiento por este artículo deberá constar a petición del interesado conforme a la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN. Sin embargo, se entenderá solicitado el

inicio cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca (aportando certificación catastral descriptiva y gráfica georreferenciada) para adaptarla a la resultante de la representación gráfica georreferenciada que se incorpore (CAMPO, 2017, pág. 8)

En ambos casos, la CCDG será objeto de calificación registral. El Registrador procederá a notificar a los titulares y colindantes registrales para que comparezcan en un plazo de 20 días y puedan alegar su derecho. Analizará la CCDG y podrá entonces denegarla o aceptarla.

En caso de calificación positiva, el Registrador incorporará al folio registral la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y hará constar que la finca coincide gráficamente con el Catastro con base en la CCDG.

El Registrador podrá denegar la inscripción de la identificación gráfica de la finca cuando esta coincida en todo o en parte con otra ya inscrita o con terreno de dominio público y promover el deslinde siguiendo el procedimiento del art. 200 LH del siguiente apartado.

En el segundo caso, si el titular quiere manifestar expresamente que la descripción catastral no coincide con la realidad física. Se deberá aportar la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa. Se seguirá el mismo procedimiento ya expuesto: el Registrador notifica a los titulares y colindantes registrales para que comparezcan en veinte días para alegar su derecho. En este caso se comunicará al Catastro para que rectifique la situación conforme al artículo 18.3 LCI. El Catastro procederá a la validación técnica e incorporará la rectificación en su archivo. Posteriormente, le remitirá al Registrador la RGGGA actualizada quien la incorporará al folio real y dejará constancia de la circunstancia de la coordinación con el Catastro.

En conclusión, la gran diferencia que existe entre estos dos procedimientos es que en el primero se parte de una información concordante en el Catastro y se realiza la modificación en el Registro posteriormente y en el segundo,

primero se modifica la información que consta en el Registro de la Propiedad y luego éste comunica al Catastro para que lo haga constar.

ii. Procedimiento notarial (art. 201 LH)

Este procedimiento consiste en que el la persona interesada eleva a público el documento correspondiente presentándolo ante notario para que de fe del mismo. Para ello, aportará al Notario la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, señalando que las diferencias se deben a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o modificación de la finca. También aportará datos relativos a las fincas colindantes, presentando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto de expediente. Y, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá acompañar la representación gráfica georreferenciada de la misma.

Presentado el expediente ante el Registro, el Registrador procederá a analizarlo, verificando el contenido del historial de las fincas en el Registro. Si no tuviere dudas, procederá a la inscripción; por el contrario, si las tuviese y, en particular, apreciare el encubrimiento de un negocio traslativo, suspenderá la inscripción de forma motivada.

En el caso de inscripción, se procederá a la actualización de los datos catastrales mediante el procedimiento de subsanación notarial de discrepancias del art. 18 LCI.

En resumen, el art. 201 LH se puede utilizar por cualquier interesado para conseguir la modificación de la descripción de una finca. El art. 199 LH, por su parte, siempre que se quiera inscribir la representación gráfica georreferenciada y se pueda apreciar correspondencia con la realidad.

La DGRN en la Resolución del 4 de abril 2017, *en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Les Borges Blanques, por la que se suspende la inscripción de una escritura de*

incorporación de base gráfica, actualización de cabida y de lindes, afirmó que ambos expedientes son alternativos, dado que la inscripción de la representación implica rectificación de la superficie.

3.3.7. Otros procedimientos

a. Expediente de deslinde (art. 200 LH)

A través de este expediente, se delimitan lindes entre fincas. Se tramita ante el Notario competente del distrito notarial donde radiquen las fincas. El procedimiento se inicia por cualquier titular de derecho real de las fincas o por el titular registral del dominio. El promotor del deslinde debe aportar la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca y de las colindantes afectadas. Además, en caso de que manifieste que la representación gráfica no coincide con el deslinde, tiene que presentar la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa.

Presentada la solicitud ante Notario, éste iniciará expediente y dará un plazo de 15 días para alegaciones y pruebas a las partes, dándoles traslado de toda la documentación y convocándolas a comparecer. También notifica al Registrador para que haga las oportunas notas al margen de las fincas afectadas. El Registrador solicitará validación técnica de la cartografía catastral al Catastro quien la remitirá al Registro de la Propiedad.

Si los particulares no hubieren aportado la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica al Notario, pero estuvieren de acuerdo con la discrepancia de información, se continuará por el procedimiento del artículo 18.2.c) LCI previamente expuesto que, a resumidas cuentas, consiste en que el Catastro procede a la validación técnica e incorporación de la rectificación en su archivo.

Es preciso establecer la relación entre el art. 200 LH, expediente de deslinde, y el art. 199 LH, inscripción de la representación gráfica georreferenciada, dado que la inscripción de la representación gráfica implica también la inscripción de unos linderos fijos.

Conforme al expediente del art. 199 LH el Registrador puede denegar la inscripción por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas. Y para este caso, dispone el artículo que: *« (...) el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».*

De entrada, debe observarse que el consentimiento de los colindantes afectados sólo se exige en caso de que el Registrador aprecie que haya invasión de la finca colindante. Si no lo hace, inscribirá la representación gráfica georreferenciada, bien con base en certificación catastral gráfica e, incluso, sin notificación a los colindantes reales, pues ésta según el registro puede ser algo imposible; bien base en certificación alternativa en contra de la oposición de los colindantes registrales. El artículo se refiere exclusivamente a los colindantes ‘registrales’ ignorando que puede haber ‘no registrales’.

Por ello, si la finalidad del artículo era seguir el principio de economía procesal, no merece ninguna valoración dado que no ha impuesto de forma rigurosa la averiguación de los colindantes reales afectados.

El art. 199 LH prevé que, salvo que el promotor del expediente del art 199 LH manifieste al Registrador quiénes son los colindantes reales, éste no podrá notificar a colindantes más que mediante anuncio publicado en el BOE, excepto en el caso de la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa.

La finalidad del art. 199 no es deslindar fincas y por eso presupone que no hay confusión de linderos. Por ello es criticable, pues debió preverse dicha situación y también que una decisión de ese tipo puede afectar a los colindantes, dándoles intervención en todo caso.

En resumen, la aplicación del art. 199 LH puede generar problemas en el caso de deslinde, ya que sin oposición expresa de un afectado, el Registrador tiene facultades para resolver si se sigue este procedimiento y se resuelve la discordancia o si requiere la utilización del correspondiente procedimiento judicial.

En relación con el art. 201 LH, la situación es análoga a la antes mencionada en relación con el art. 199. Ahora bien, hay diferencias por cuanto se respetan con mayor intensidad los derechos de los interesados. En efecto, frente a la innecesariedad de citar a los colindantes no registrales antes mencionada, cualquier persona interesada en hacer constar que un lindero no es correcto puede instar la tramitación del expediente del art. 201 LH. Así lo afirman JIMÉNEZ GALLEGO (2016, pág. 281) y LOPEZ CANO (2015, pág. 517), al señalar que *«si la descripción catastral no coincide con la realidad física de la finca objeto de deslinde, habrá que acudir al expediente de rectificación de fincas del artículo 201 de la LH, procedimiento que, en su caso, puede acumularse al anterior en la misma escritura»*. Al tramitarse, la pretensión se notificará en todo caso al colindante afectado, quien podrá oponerse. Si lo hiciere, el expediente concluirá y sólo quedará la vía judicial contenciosa para resolver la controversia.

b. Expediente de dominio para la inmatriculación de las fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad (art. 203)

Como ya se mencionó este problema de discordancia entre la realidad y el Registro es considerablemente inferior y prácticamente nulo en las inscripciones de nuevas fincas dado que ahora, a la hora de solicitar la inmatriculación se exige directamente la CCDG. Este procedimiento no consiste en la rectificación de información sino en la incorporación de información completamente nueva.

La inscripción de una finca que nunca estuvo inscrita en el Registro de la Propiedad se tramita mediante el expediente de dominio regulado en el art. 203 LH.

El expediente de dominio se tramita ante el Notario hábil competente en el territorio. El promotor debe aportar la siguiente documentación: título de propiedad de la finca, Certificación Catastral descriptiva y Gráfica, descripción literaria y delimitación gráfica, relación de datos catastrales, derechos constituidos sobre la finca, cargas, nombres de los titulares, domicilios, poseedores de la finca, arrendatarios si se trata de una vivienda, y toda aquella información prevista en el art. 203.1.a) LH. A la vista de ello, el Notario levantará acta incorporándola y remitirá una copia al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de una certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, una vez calificada la documentación, practique la anotación preventiva previa a la inmatriculación.

El Registrador expedirá en un plazo de quince días la certificación acreditativa de falta de inscripción tras la verificación de la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral; la falta de previa inmatriculación y la ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial con otra finca matriculada (COSANO, 2020, pág 10). Además, también notificará al notario de la extensión de la anotación en el Registro para que éste notifique a todo interesado, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y la Administración titular del dominio público si se viere afectada para que comparezcan y hagan valer sus derechos (COSANO, 2020, pág 11).

Si el Registrador apreciara que la existe coincidencia con otra finca previamente inmatriculada, remitirá la información al Notario para que éste lo notifique a todos los interesados. Se abrirá entonces una fase de alegaciones en la que podrán formular alegaciones. Si se opusieren a la inmatriculación, el Notario archivará las actuaciones, lo comunicará al Registrador y los interesados podrán ejercer las acciones que les correspondan en juicio declarativo. Si no hubiere oposición, se remitirá copia al Registrador quien calificará; si lo hiciera positivamente, inscribirá el dominio.

c. Inmatriculación iniciada por la Administración (art. 204 LH).

La inmatriculación del apartado anterior también puede ser llevada a cabo por la Administración. El art. 204 LH regula el procedimiento de inscripción de actos administrativos. Éste se instará por la Administración en casos de deslinde administrativo, concentración parcelaria, expropiación forzosa e instrumentos urbanísticos que reordenen los terrenos. El procedimiento se tramitará ante el Registro que ya tendrá incorporada información catastral.

La Administración, en los supuestos mencionados, aportará ante el Registro la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica o la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa. En el Registro se procederá a la calificación de la documentación y al análisis de correspondencia con la información del Catastro. Para ello, el Registrador remitirá la nueva descripción sobre plano al Catastro junto el acto administrativo. Remitida la documentación al Catastro, éste procederá a la validación técnica e incorporará la rectificación con la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa. Realizada la alteración, definidas unas nuevas referencias catastrales, el Catastro remitirá esta información al Registro además del resultado de la validación y de la coordinación catastral para que sean incorporadas al mismo (DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, 2017, pág. 40).

Acto seguido, se inscribirá la alteración y la descripción gráfica garantizándose así la coordinación Catastro-Registro.

4. VALORACIÓN CRÍTICA

Expuesto lo anterior, tres son las cuestiones que deben ser analizadas: la calidad de los datos catastrales y registrales de la descripción física de la finca, la validez y eficacia de los procedimientos de coordinación y las cargas a las que se obliga al titular del derecho.

1. En relación con la calidad de los datos catastrales y registrales, debe recordarse que el Catastro es un inventario de bienes inmuebles cuyo fin es tributario. No tiene la

condición de registro jurídico sino administrativo. La precisión de las descripciones de las fincas catastrales depende del fin tributario que justifica la existencia de la institución. Esa descripción es, en el caso de las fincas urbanas, habida cuenta los mayores ingresos que generan los tributo urbanos y la mayor facilidad de su medición, mayor que la descripción de las fincas rústicas, generadoras de menores ingresos y más difícil medida. Por ello, el catastro rústico es menos preciso que el urbano. En ambos casos la finalidad tributaria prevalece sobre la descriptiva, lo que redundaría en la mala calidad de los datos. Sin embargo, la finalidad del Registro de la Propiedad es proporcionar información fiel sobre la titularidad de un derecho real y las descripciones físicas de las fincas inscritas. Así pues, no podemos hablar de una mala calidad de los datos registrales, como mucho de una documentación incompleta pero que no deriva de la responsabilidad del registrador competente sino del propio titular o interesado que no aporta los documentos necesarios o no practica inscripción alguna. El único supuesto de responsabilidad del registrador sería el de los errores materiales o de concepto previamente definidos. Asimismo, la información recogida en el Registro se basa en la presunción *iuris tantum* de exactitud del artículo 38 LH que surge del control de legalidad de los documentos del art. 18 LH presentados ante el Registro de la Propiedad por parte de los Registradores de la Propiedad. En caso de incorrecto análisis de la legalidad de los documentos, éstos tienen responsabilidad plena e independiente.

2. Respecto de los distintos procedimientos de coordinación previstos para coordinar el Catastro y el Registro – en los casos de modificación de la descripción, superficie o linderos -, debe ponerse de manifiesto la diversidad de procedimientos existentes y la diferente regulación de unos y otros aun estando estos adaptados a una u otra finalidad. Llama la atención la alternatividad de los procedimientos que comienzan directamente en el Registro de la Propiedad o ante el Notario. El procedimiento iniciado ante notario al final, para que quede constancia real de la modificación, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad lo que considero que quizás podría ser prescindible. Es verdad que el Registro de la Propiedad es facultativo, pero si al final se va a inscribir un título o una modificación sería más aconsejable prescindir del trámite ante Notario y quizás exigir directamente que se tramite ante el Registro.

Por otra parte, llama la atención que, en el caso de algunos procedimientos, se tome como referencia la diferencia porcentual de cabida de la finca propuesta y registrada, sin discriminar entre las fincas pequeñas y grandes, en las que un pequeño porcentaje puede suponer una gran superficie. El que el exceso de cabida sea inferior al 5% de la superficie no tiene las mismas consecuencias si la finca tiene 500 hectáreas o 3 hectáreas. En el primer caso, si el Registrador considera que hay un exceso de cabida, aunque sea este del 1%, la dimensión de la finca propuesta por el titular incrementaría hasta tal extremo su superficie que invadiría una finca colindante menor.

3. En efecto, el sistema diseñado impone carga importantes al titular del derecho real tanto para el supuesto en que la modificación se inicie a través del Catastro como si se inicia mediante notario o ante el Registro de la Propiedad.

En los supuestos en que se va a modificar la información directamente en el Catastro, si éste es quien tiene la información errónea, el titular deberá rectificarla recayendo sobre él la carga de la prueba. Está obligado a actualizar la información obrante en el catastro y ello en unas condiciones de precisión y formato desproporcionadas. ¿cómo debe probarlo? ¿le basta una mera descripción? Conforme al tenor de la ley parece que esta no es suficiente, sino que el titular deberá aportar una Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, RGGA, que habrá de cumplir los requisitos formales y descriptivos expuestos en apartados anteriores y altamente complicados. Para su elaboración va a precisar de un técnico especialista en topografía que se traslade hasta el lugar en que radica la finca y mida, determine la cabida y represente físicamente la finca en un formato específico y georreferenciado con expresión de las coordenadas de los vértices conforme al sistema geodésico de representación de la cartografía. A mayor abundamiento, la cartografía ha de encajar con la de los datos habidos en el Catastro de las fincas colindantes. Llevar a cabo las exigencias del Catastro supone un gran coste para el titular, coste que dependerá además de la dimensión de la finca y de sus características.

Por su parte, si se realiza la modificación de los datos descriptivos de la finca ante el Registro de la Propiedad, aun siendo voluntaria la inscripción, la obligación impuesta al Registrador de coordinar los datos con el Catastro se traslada al interesado. Resulta

gravosa y desproporcionado para el interesado la carga de aportar la descripción de la finca conforme a los exigentes requerimientos del Catastro cae sobre él.

Por ello, nos encontramos con unos procedimientos de coordinación de información de dos instituciones públicas cuya coordinación es llevada a cabo, en gran medida, por el particular cuando quizás sería más eficiente que fuese el propio Catastro quien recogiera la información que precisa y se la comunique al Registro. No considero que deba ser en el otro sentido en tanto el Registro es facultativo y por ello, no tendría esta la obligación de recopilar una información que no tiene obligación de incorporar a sus datos.

Asimismo, tiene especial relevancia el impacto normativo de la reforma de la Ley Hipotecaria.

Las reglas de técnica normativa establecidas en desarrollo y ejecución de las previsiones de la Unión Europea obligan a la Administración a realizar, con carácter previo a su aprobación y luego transcurrido un plazo de vigencia de las normas, un análisis del impacto normativo de la norma. Ello con el objetivo de valorar si la norma es lo menos intrusiva en la actividad de los particulares; si resulta adecuada para el cumplimiento de los fines que se persiguen –o se persiguieron- con su aprobación; si impone cargas administrativas excesivas a los particulares y, en fin, si tras su aplicación, la norma ha alcanzado su objetivo. Esto es lo que se denomina como “mejora de la regulación”.

La llamada "mejora de la regulación" ha pasado a ser uno de los objetivos fundamentales de los ordenamientos de los Estados más avanzados. Ha sido principalmente fomentada por la OCDE y la Unión Europea. La OCDE señaló ya en 1989 en el *Directory of Regulatory Review and Reform Organizations in OECD Member Countries* que la mejora de la regulación era una exigencia general; y la Unión Europea ha asumido y alentado la aplicación de los criterios informadores de la “mejora de la regulación” mediante el plan de acción “Legislar mejor”.

Las finalidades de ambas iniciativas son coincidentes en exigir una redacción clara y precisa de las normas; en la necesidad de identificar en su proceso de elaboración los factores que facilitarán una ejecución adecuada; en establecer claramente los objetivos que se propone alcanzar; en contar con los recursos materiales suficientes para su aplicación y

en la posibilidad de ser cumplida con los menores costes y distorsiones posibles. Todo ello se alcanza mediante un cuestionario de evaluación recogido en el acuerdo del Consejo de la OCDE de 9 de marzo de 1995, por el que se aprobó el documento "*Mise à point et utilisation des listes des critères à prendre en compte pour l'élaboration des réglementations OCDE/GD (93), 181*".

A fin de alcanzar los objetivos propuestos, la Unión Europea impone a los Estados miembros adoptar medidas en tres órdenes diferentes: aprobar unas directrices normativas sobre las formas que han de adoptar las disposiciones legales, establecer unas normas orientadoras de los criterios organizativos de las disposiciones -especialmente relevantes en el caso de los Estados complejos- y, en fin, aprobar unas normas tendentes a valorar el impacto normativo que la aprobación de toda nueva regulación comporta.

Pues bien, en relación con este punto, dicho estudio de impacto normativo no se hizo con ocasión de la elaboración de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria. Y tampoco se ha hecho no obstante haber transcurrido ya los cuatro años desde la entrada en vigor de la norma. Ello impide conocer cuál ha sido la efectividad de la disposición, si está resultando útil y si las cargas a los particulares son proporcionadas con los objetivos perseguidos.

5. En último lugar, se ha considerado que el objetivo principal de 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* es la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. No obstante, considero que la finalidad de la Ley es conseguir una coordinación entre la realidad fáctica y el Registro de la Propiedad. El Registro da fe de la titularidad jurídica y de la presunción legal de la descripción de la finca. La coordinación entre la realidad y el Registro se alcanza bien mediante la inscripción en el Registro de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica procedente del Catastro, bien mediante la inscripción de una Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa elaborada por un técnico competente. Dada la procedencia de esta última representación, no hablamos de una concordancia entre la institución registral y el Catastro sino de aquella con la realidad fáctica. Entonces, ¿es realmente una

“coordinación Registro-Catastro”? ¿No sería más conveniente denominarlo coordinación realidad fáctica-Registro de la Propiedad?

Dicho esto, ¿cuál es entonces la función del Catastro en esta coordinación? El Catastro tiene una finalidad tributaria y de carácter informativo no es más que un instrumento más que permite adecuar la realidad fáctica con el Registro con carácter alternativo a otras certificaciones técnicas.

Por ello, considero que no es del todo acertado afirmar que la reforma de la Ley Hipotecaria para garantizar la coordinación proporciona una “coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad” cuando es más bien, una coordinación entre el Registro de la Propiedad y la realidad fáctica.

5. CONCLUSIONES

En primer lugar, el Catastro es el instrumento jurídico para inventariar los bienes inmuebles con fines fiscales. Hunde sus orígenes en la Edad Media, si bien sus antecedentes más inmediatos se encuentran en el siglo XVIII con el denominado Catastro de Ensenada. Es el siglo XX, con las leyes de 1902 y 1906, cuando se adquiere la configuración actual.

En segundo lugar, el Catastro define y clasifica los inmuebles; hace constar sus titularidades y atribuye a éstas la presunción de certeza. Ha reflejado siempre la realidad física de las fincas inventariadas, con descripción de sus características.

En tercer lugar, la cartografía catastral se basa en técnicas matemáticas de descripción y ubicación espacial uniformes, dimanantes de la regulación de la Unión Europea. Su documentación básica está constituida por la certificación catastral descriptiva y gráfica, la representación gráfica georreferenciada alternativa y el informe de validación gráfica.

En cuarto lugar, el Registro de la Propiedad es una institución jurídica, un conjunto de libros, una oficina pública y un servicio público. Como institución jurídica tiene por objeto articular la publicidad sobre los bienes inmuebles a fin de dotar de seguridad al tráfico inmobiliario. Creado en 1861 y adaptado a los tiempos, pivota sobre la noción de

finca, a la que corresponde siempre un folio y sobre el control de legalidad - art. 18 LH - de todos los documentos inscribibles que fundamenta la presunción *iuris tantum* de exactitud del art. 38 LH.

En quinto lugar, la necesidad de coordinar los datos catastrales y registrales se fue haciendo patente a partir de 1996, estableciéndose la obligatoriedad de articularla con la Ley 13/2005, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria.

En sexto lugar, la Ley del Catastro Inmobiliario establece mecanismos específicos encaminados a rectificar la información catastral para adecuarla a la realidad física de las fincas, en concreto, los procedimientos de incorporación mediante declaración y mediante comunicación. Y la Ley Hipotecaria recoge también mecanismos para rectificar la información registral para garantizar una concordancia con la realidad física. Toda vez que se modifique en el Registro se comunicará al Catastro para que proceda a la modificación.

En séptimo lugar, los procedimientos encaminados a poner fin a las discordancias entre el Catastro y el Registro son varios: subsanación de discrepancias notarial (Ley Hipotecaria, artículos 10.2 y 18.2); subsanación por discrepancia registral (Ley Hipotecaria, artículos 10.3 y 18.3); aportaciones de la representación georreferenciada; procedimientos especiales: inscripción de la representación georreferenciada, expedientes de deslinde, modificación de la descripción de la finca, superficie y linderos y rectificación iniciada por la Administración (Ley Hipotecaria, artículos 199, 200, 201 y 203).

En octavo lugar, todos los procedimientos indicados tienen por objeto asegurar la exacta correlación entre los datos registrales y la realidad fáctica. Al final, todo el procedimiento regulado por la Ley está centrado en garantizar una concordancia entre la realidad fáctica y la descripción del objeto que consta en el Registro. Esto se puede conseguir mediante la información que conste en el catastro o mediante la presentación de una Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa. Por ello, este problema no se da respecto de aquellas fincas de nueva inmatriculación porque, en este caso, se exige que a la hora de su inmatriculación estén perfectamente descritas.

Asimismo, los procedimientos se caracterizan por su diversidad de objeto y complejidad en su tramitación y desarrollo. En tal sentido, sería deseable reducir su número y complejidad.

La utilización del porcentaje de la superficie o cabida de la finca como criterio para determinar el procedimiento a emplear para adecuar la realidad jurídica a los datos físicos, sin ponderación de ningún otro elemento, resulta desmesurado en los términos expuestos en el apartado de valoración crítica.

Y, por último, ni con carácter previo a la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, ni una vez transcurridos los cuatro años desde su aprobación, se ha realizado el análisis del impacto normativo exigido por la legislación de la Unión Europea para verificar si la citada Ley ha cumplido los objetivos que justificaron su aprobación y si las cargas –gravosas- para los particulares resultan adecuadas o resultan desmedidas.

6. BIBLIOGRAFÍA

6.1. Legislación

Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

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

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 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

6.2. Resoluciones de la DGRN y sentencias.

Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 26 de noviembre de 2015. http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/normativa/res_031115.pdf.

Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 26 de octubre de 2015. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-11652.

Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado del 17 de noviembre de 2015 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.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-11652.

Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 29 de octubre 2015 por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-11655>.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 4 de abril de 2017, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Les Borges Blanques, por la que se suspende la inscripción de una escritura de incorporación de base gráfica, actualización de cabida y de lindes.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-4281.

Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 7 de junio de 2012, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Markina-Xemein, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, compraventa y agregación. <https://doctrina-administrativa.vlex.es/vid/-385758344>.

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.
http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/normativa/res_031115.pdf.

6.3. Sentencias

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid núm. 184/2017, de 22 de septiembre de 2000. Fecha de la última consulta: 14 de abril de 2020.
<http://www.poderjudicial.es/search/openDocument/df6c63bbbee98ce3/20171222>.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de lo Civil, núm. 299/2011, de 28 de mayo de 2012. <https://supremo.vlex.es/vid/-375394682>. Fecha de la última consulta: 14 de abril de 2020.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de lo Civil, núm. 377/2013, de 31 de mayo de 2013. <https://2019.vlex.com/#vid/449382198>. Fecha de la última consulta: 14 de abril de 2020.

6.4. Obras doctrinales

ALONSO, C. (2017). Catastro y Registro de la Propiedad. Nuevo modelo de interacción (Ley 13/2015). *Catastro y Registro de la Propiedad. Nuevo modelo de interacción (Ley 13/2015)*. Madrid, pág. 9

CAMPO, S. (2017). *Tema 18. La identificación geográfica de las fincas registrales: requisitos, procedimientos y efectos jurídicos. La coordinación entre el registro y el catastro. La interoperabilidad de las bases gráficas registrales con otros sistemas de información geográfica urbanística, medioambiental y del dominio público*. Temario oposiciones a Registrador de la Propiedad.

CARO, J. (s.f.). *Subsanación notarial de discrepancias y rectificación*.

CASTAÑEDA Y AGUNDEZ, P. (1925). El catastro parcelario y su sentido histórico. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 27.

CASTIELLA, J. J. (1993). Coordinación entre Catastro y Registro: la experiencia del Notario. *El Catastro*, 89-91.

CHICO Y ORTIZ, J. y. (1963). *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral, Tomo I*. Madrid.

CHINCHILLA, R. (1957). El Catastro y el Registro. *Revista crítica de Derecho Inmobiliario*.

COSANO, L. (2020). *Tema 29. Derecho hipotecario. Registros. Concordancia entre el registro y la realidad jurídica. Apertura del folio registral: la inmatriculación de fincas. Concepto y naturaleza. Los medios inmatriculadores. El expediente de dominio y sus diversas finalidades. Breve idea de su tramitación. Efectos*. Temario oposiciones a Registrador de la Propiedad.

DÍAZ, C. (1967). *Iniciación a los estudios de Derecho Hipotecario I*. Madrid: Revista de Derecho Privado.

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO. (2017). El nuevo sistema de coordinación Catastro-Registro de la Propiedad. *Curso de novedades legislativas y jurisprudenciales IEF*, (pág. 40). Madrid.

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIEROS EN TOPOGRAFÍA, GEODESIA Y CARTOGRAFÍA (ETSITGC). (2001). *Cartografía catastral*. Madrid.

FERNÁNDEZ, J. (2004). *El Catastro y el Justiprecio del Suelo*. Navarra: Aranzadi, S.A.

GALLEGO DEL CAMPO, G. (2005). *Operadores jurídicos: El Registrador de la propiedad español*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

GARZÓN, A. (2018). Derechos Reales e Inmobiliario registral. *Discordancia entre la realidad jurídica material y el Registro*. Madrid, Madrid, España.

GÓMEZ, E. (2014). El mercado inmobiliario español: Consideraciones sobre la necesaria coordinación total entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. *La Ley Digital*, 2.

GUISADO, D. (2018). *Aparejador Sevilla*. Obtenido de <https://aparejadorsevilla.es/informe-de-validacion-grafica/>

HERNÁNDEZ GIL, F.; (1970), Introducción al derecho hipotecario, Madrid. pág. 101.

JIMÉNEZ, C. (2016). En *La nueva coordinación realidad-Catastro-Registro. Comentario jurídico a la Ley 13/2015* (pág. 433). Valencia: Tirant lo blanch.

LACRUZ, J. (1989). *Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo I*. Madrid: Marcial Pons.

LÓPEZ, J. (2015). *Formularios notariales: ley de jurisdicción voluntaria, subastas notariales y concordancia entre el Catastro y el Registro*. Madrid: La Ley Wolters Kluwer.

MARTINEZ, M. (1870). *Diccionario de la Administración española*. Madrid.

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA. (2016). *Cómo generar un GML de parcela catastral*. Madrid: Gobierno de España.

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA. (2017). *Guía de gestión de la información gráfica catastral en el tráfico inmobiliario*. Madrid.

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA. (2019). Preguntas y respuestas acerca de la coordinación Catastro-Registro. S.P.

MINISTERIO DE JUSTICIA. (2019). Exposición de motivos del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. S.P. Madrid: BOE.

MONSERRAT, A. (2000). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid. Civitas.

NÚÑEZ LAGOS, R. (1941). El Registro de la Propiedad español. *Revista crítica de Derecho Inmobiliario*.

O'CALLAGHAN, X. (2002). *Compendio de Derecho Civil. Tomo 3. El principio de legitimación registral*. Madrid. Derecho Reunidas, S.A.

PESET, M. (1978). Los orígenes del Registro de la Propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 695-716.

RAMOS DE ARMAS, F. (29 de octubre de 2015). *Resolución DGRN por la que se publica la Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad*. Madrid, Madrid, España: BOE.

RODRÍGUEZ, G. (2020). *Tema 31. Expediente de Dominio para la reanudación del tracto y para rectificar la descripción, superficie o linderos: Tramitación y efectos*. Temario oposiciones a Registrador de la Propiedad.

ROCA-SASTRE, R. (1997). *Derecho hipotecario: Fundamentos de la publicidad*, T. IV. Madrid: Bosch, S.A.

SANZ FERNÁNDEZ (2004), A.; *Instituciones de Derecho hipotecario*, T. I, pág. 33

URIARTE, B. (1957). Catastro y Registro de la Propiedad. *Revista crítica de Derecho Inmobiliario*.

VELASCO, A. (2019). *La importancia de llamarse parcela catastral*. Madrid: Catastro.

6.4. Recursos de internet

ALBIREO: TOPOGRAFÍA Y GEOMÁTICA. (10 de 11 de 2014). Obtenido de <http://www.albireotopografia.es/planos-en-utm-etrs89/>

NOTARIOS Y REGISTRADORES. (2015). Obtenido de <https://www.NotariosyRegistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-or/resumen-resolucion-conjunta-catastro-registro/#alternativa>

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA. (s.f.). *Portal de la Dirección General del Catastro*. Obtenido de http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/usuarios_utilidades.asp

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO. (2019). Obtenido de Productos catastrales: http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/productos.asp#tabla_productos

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO. (2020). Obtenido de Portal de la Dirección General del Catastro: Declaraciones: http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/procedimientos/f_procl.asp

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO. (s.f.). *Validación de una representación gráfica alternativa*. Obtenido de http://www.catastro.minhap.es/ayuda/vga/ayuda_vga.htm

NOTARIOS Y REGISTRADORES (2016), Tema 9. Derecho Hipotecario. Registros
programa anterior.

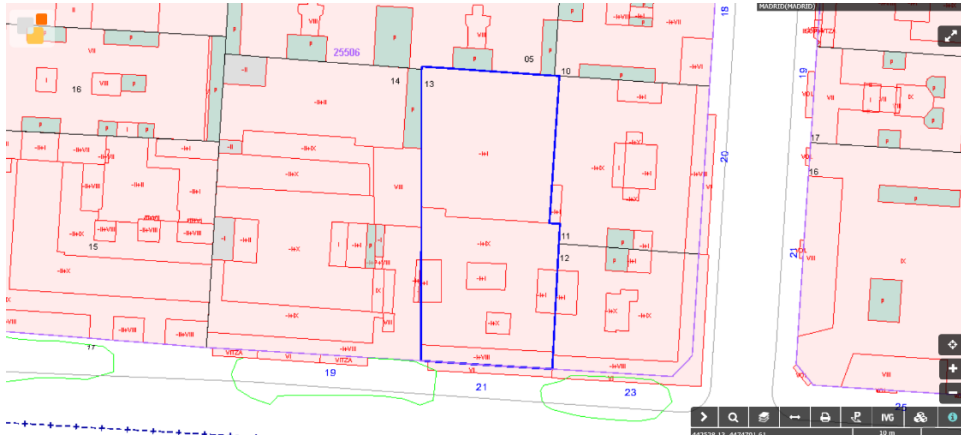
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-9-hipotecario-registros-la-fe-publica-registral/#1fe>

OCDE (1989). *Directory of Regulatory Review and Reform Organizations in OECD Member Countries*. Paris. <https://www.parlament.cat/document/intrade/28773>.

OCDE (1995). *Mise à point et utilisation des listes des critères à prendre en compte pour l'élaboration des réglementations OCDE/GD (93), 181"*. <http://www.consejo-estado.es/pdf/MEMORIA%202009.pdf>.

7. ANEXOS

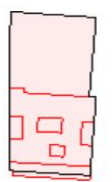
7.1. Anexo I: Información catastral de un bien inmueble




Información de parcelas e inmuebles

PARCELA CATASTRAL [REDACTED]

Croquis



Fotografía fachada



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)
CL [REDACTED]
MADRID (MADRID)
815 m²


Más información de la parcela ^

- Parcela en formato Geography Markup Language (GML) ⓘ
- Parcela en formato de intercambio de cartografía catastral (FXCC) ⓘ
- Parcela y colindantes en FXCC ⓘ
- Distribución por plantas de la parcela en FXCC ⓘ

LISTADO DE INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE
[REDACTED]	[REDACTED]	Almacén-Estacionamiento	810	1964	7,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Ocio y Hostelería	682	1964	13,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Comercial	78	1964	2,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	178	1964	4,50
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	178	1964	4,50
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	191	1964	5,00
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	156	1964	4,50
[REDACTED]	[REDACTED]	Residencial	156	1964	4,50

7.2. Anexo II: Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8984704TF3988S0001YA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CLARA CAMPOAMOR 35 Suelo 41730 LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 414 m²

Año construcción: 2005

Valor catastral [2016]: €

Valor catastral suelo: €

Valor catastral construcción: €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
		100% de propiedad	

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
E/-/1/A	APARCAMIENTO	130	E/00/B	VIVIENDA	93
E/00/C	OTROS USOS	10	E/00/D	OTROS USOS	28
E/00/E	DEPORTIVO	69	E/01/F	VIVIENDA	84

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 500 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: %\$GERENCIA NACIONAL

Finalidad: 7897309TF3079N0017QU

Fecha de emisión: 17/10/2016

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/10/2016



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

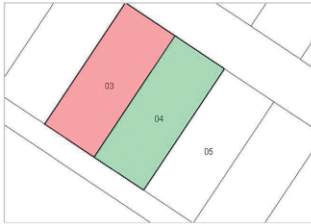
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8984704TF3988S0001YA

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8984703TF3988S0001BA

Localización: CL CLARA CAMPOAMOR 37
LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]



Referencia catastral: 8984705TF3988S0001GA

Localización: CL CLARA CAMPOAMOR 33
LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

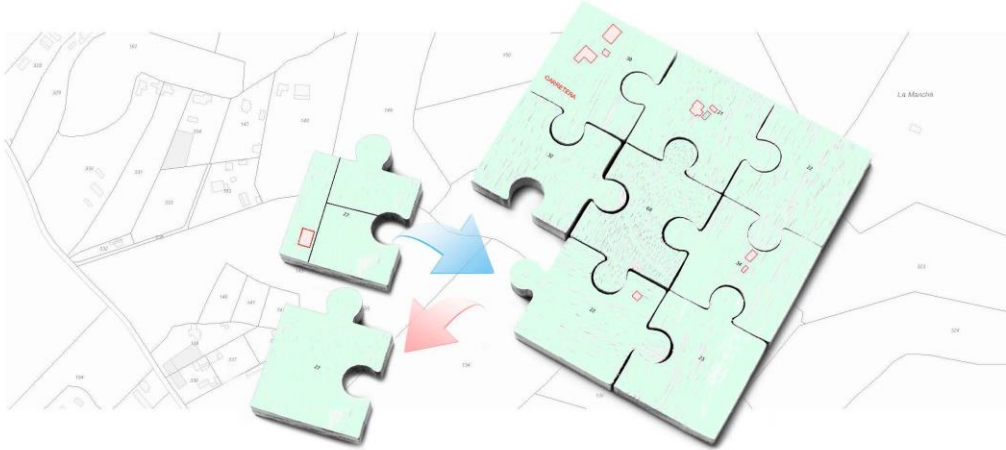
Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: [Redacted] (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/10/2016

7.3. Anexo III: Informe de validación gráfica



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone 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.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

[REDACTED]

Titulación: Ingeniero Topógrafo
Colegio profesional: Colegio Topográfico Madrid

Universidad: Universidad Politécnica
Número colegiado: [REDACTED]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/09/2019
CSV [REDACTED]



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

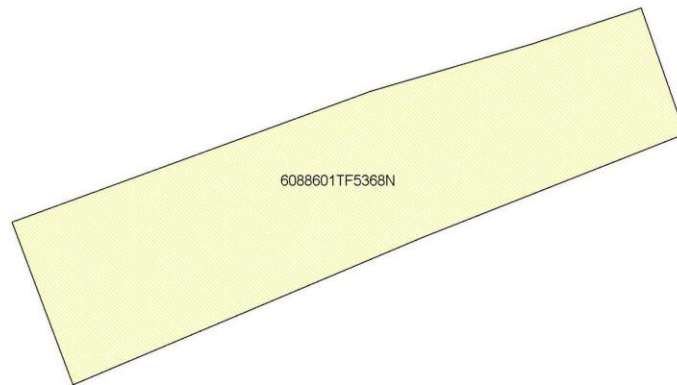
Nueva parcelación

Provincia: CÁDIZ

Municipio: ALCALA DE LOS GAZULES

(256044 ; 4038655)

(256072 ; 4038655)



(256044 ; 4038630)

(256072 ; 4038630)

ESCALA 1:150



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: [REDACTED] (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/09/2019





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

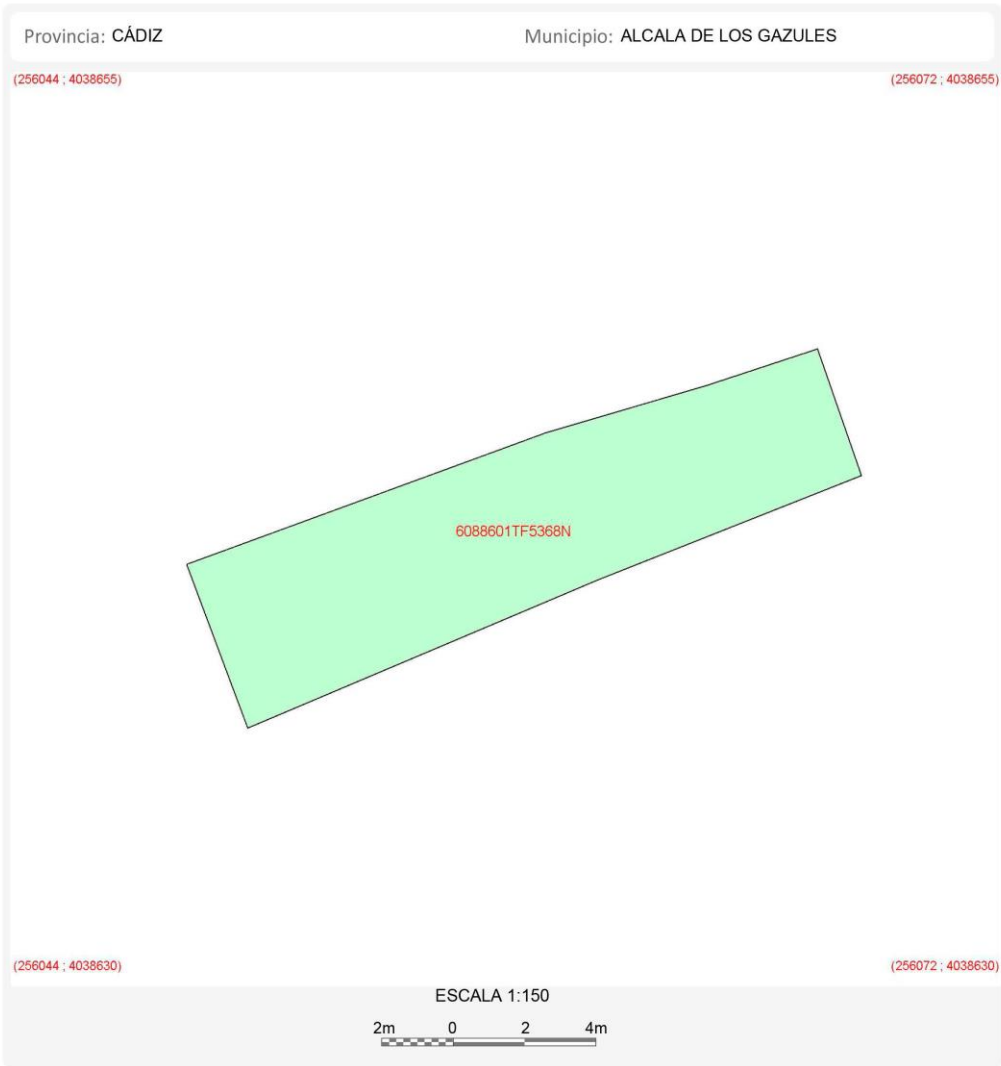


Sede Electrónica del Catastro

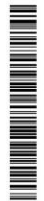
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

Parcelación catastral



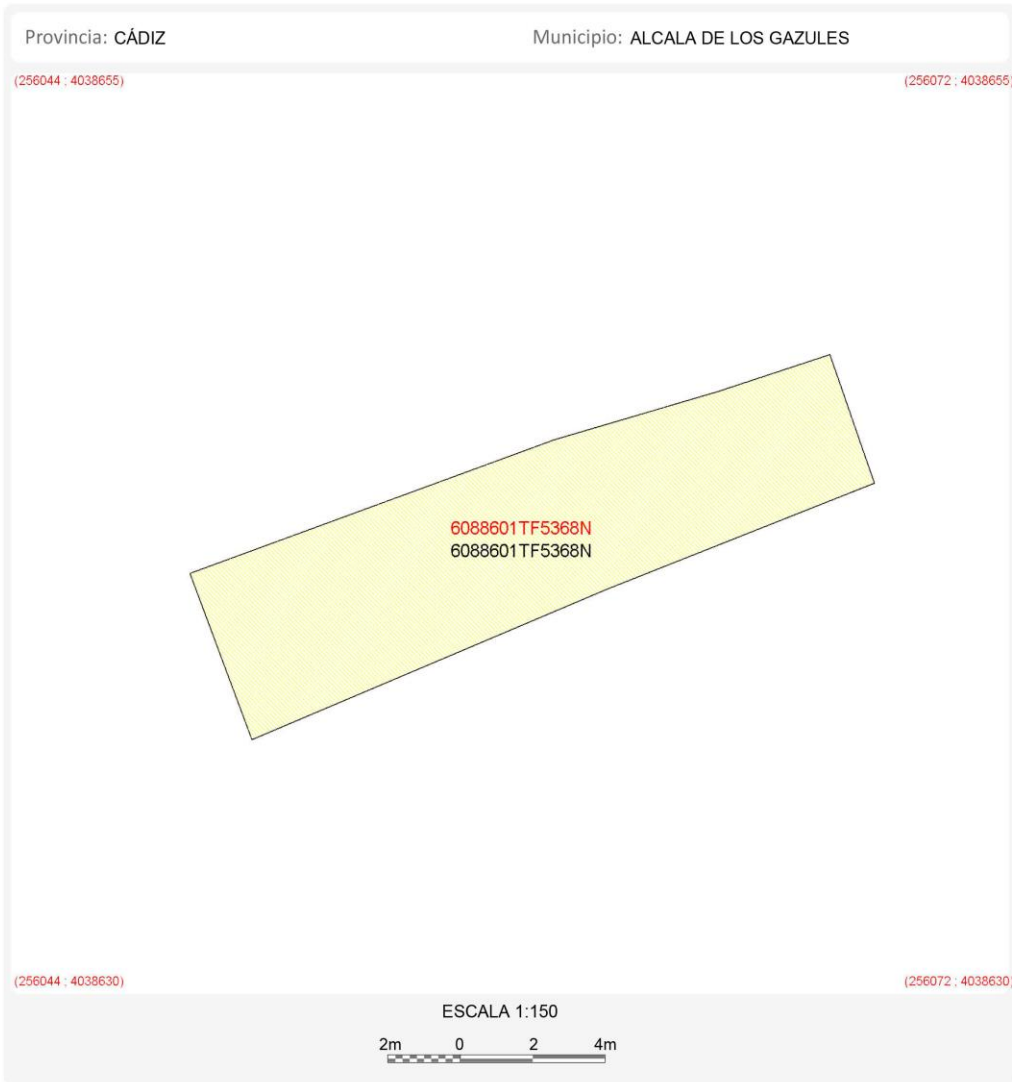
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/09/2019
CSV: [REDACTED]



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

Superposición con cartografía catastral



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

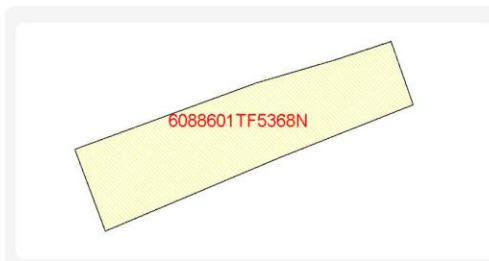
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: [REDACTED] (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/09/2019



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 6088601TF5368N
Dirección CL REAL 2
ALCALA DE LOS GAZULES [CÁDIZ]

COINCIDE CON 6088601TF5368N

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: [REDACTED] (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/09/2019



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

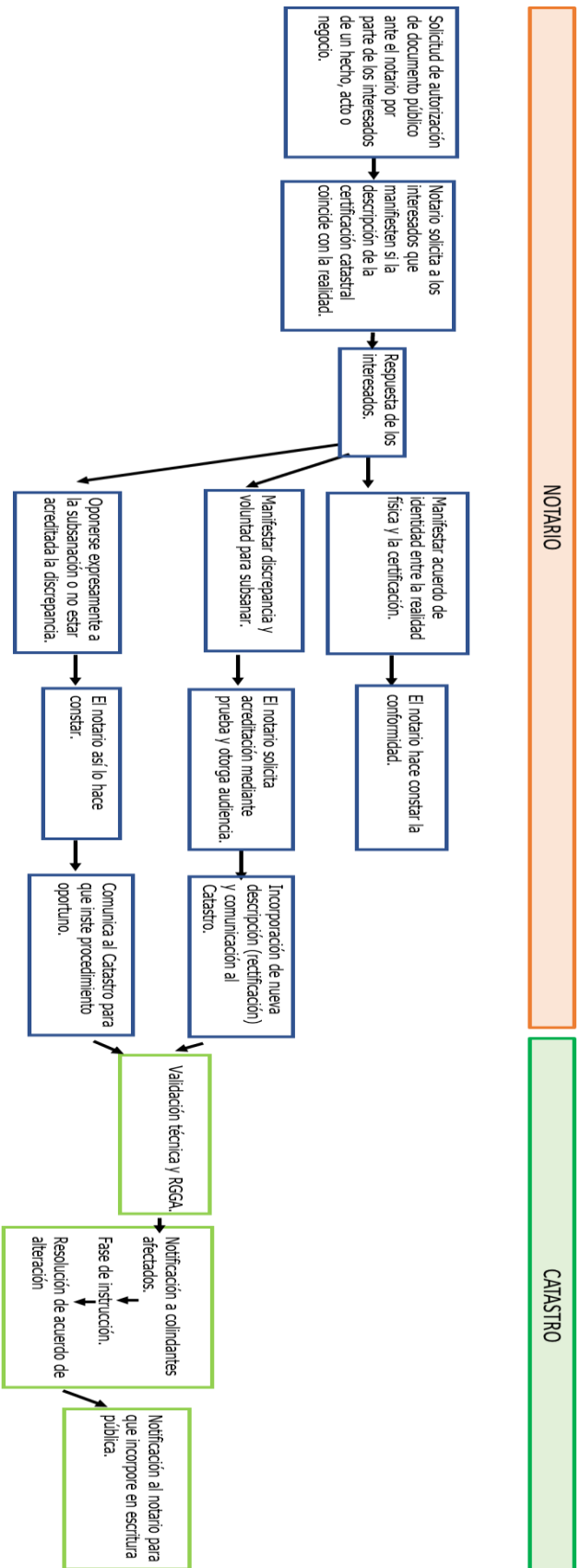
Parcelas resultantes

	<p>PARCELA 6088601TF5368N - Mantiene RC superficie 81 m2</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 6088602TF5368N</p>
---	---

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: [REDACTED] (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/09/2019



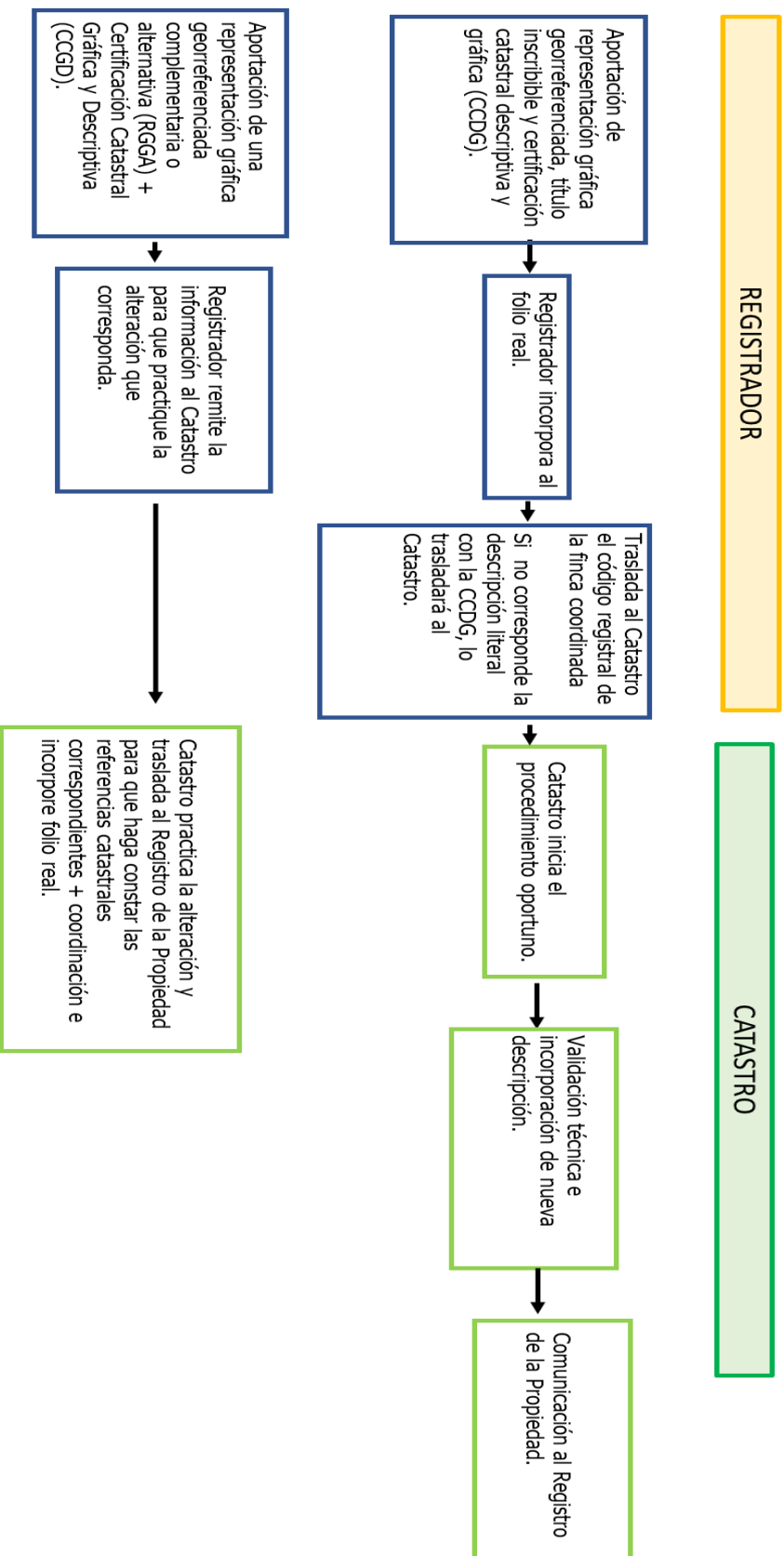
ART. 18.2 LCI: subsanación de discrepancias notarial



Fuente: Elaboración propia

7.4. Anexo IV: Esquemas procedimientos

ART. 10.2 y 3 LH y 18.3 LCI: Cambio de la descripción catastral por modificación registral sin tramitar un nuevo procedimiento ante el Catastro sino con base en una comunicación del registrador que enviará al Catastro



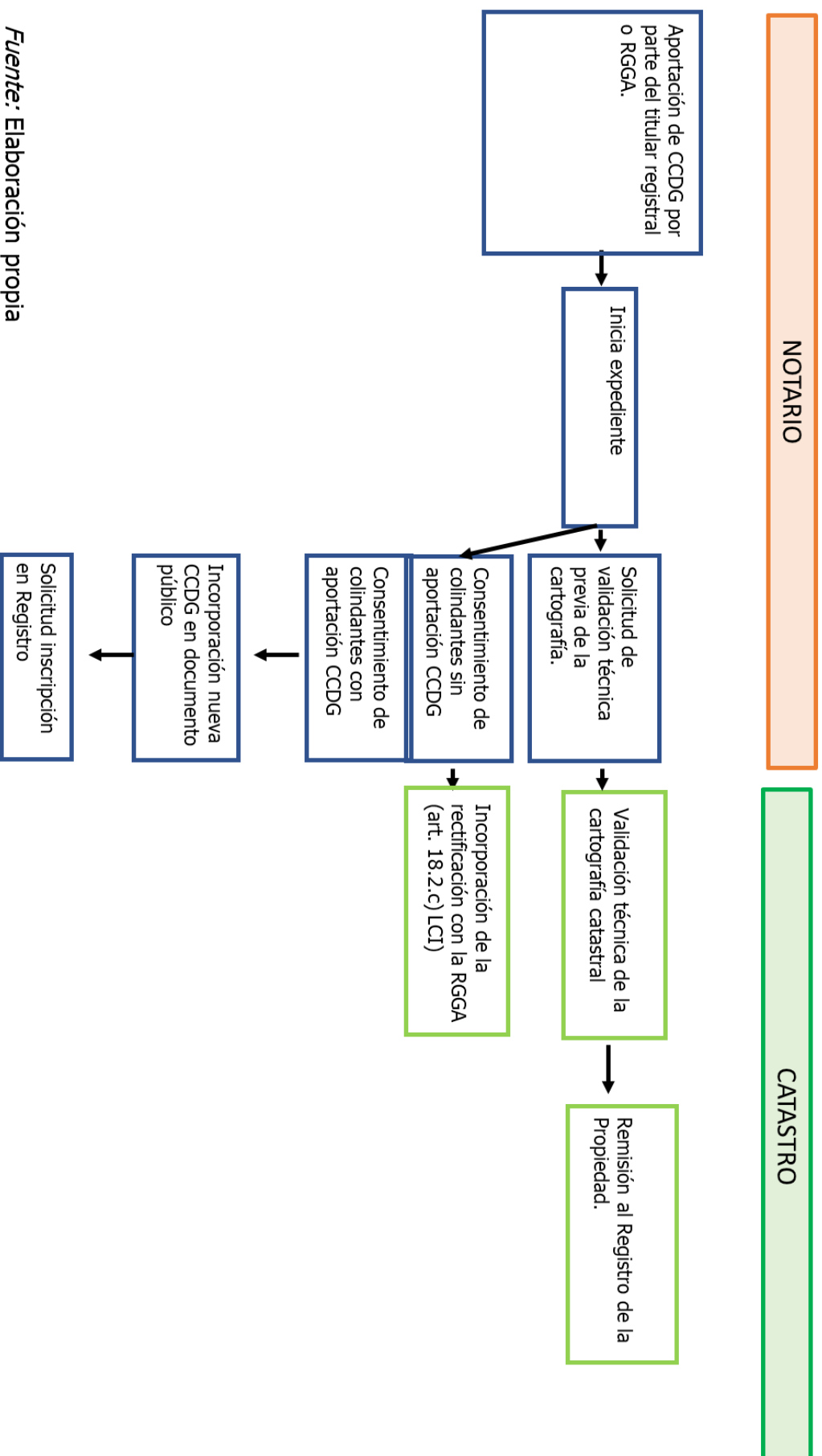
Fuente: Elaboración propia

ART. 199 LH: Completar la descripción de la finca registral



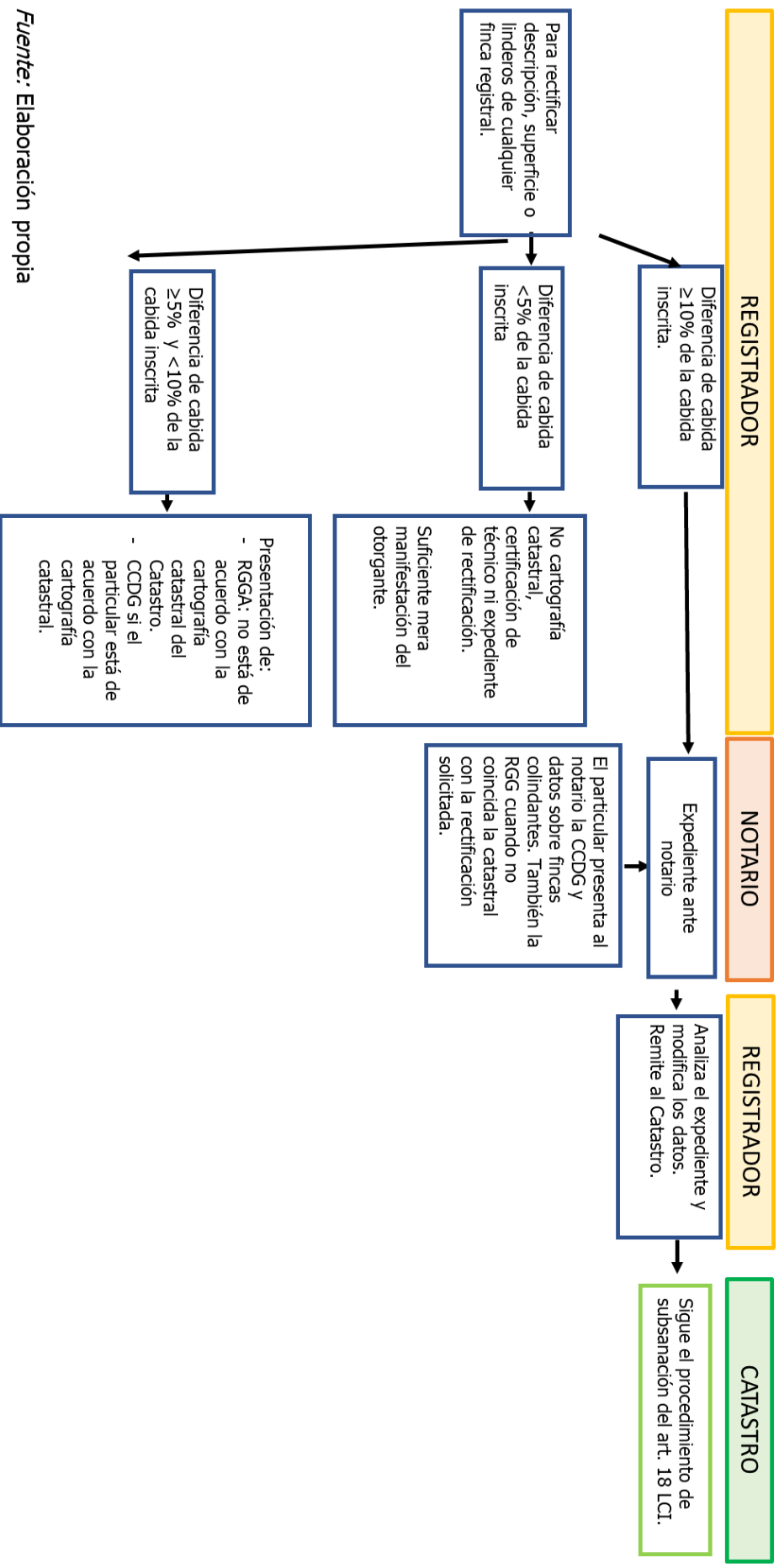
Fuente: Elaboración propia

ART. 200 LH: Expediente de deslinde



Fuente: Elaboración propia

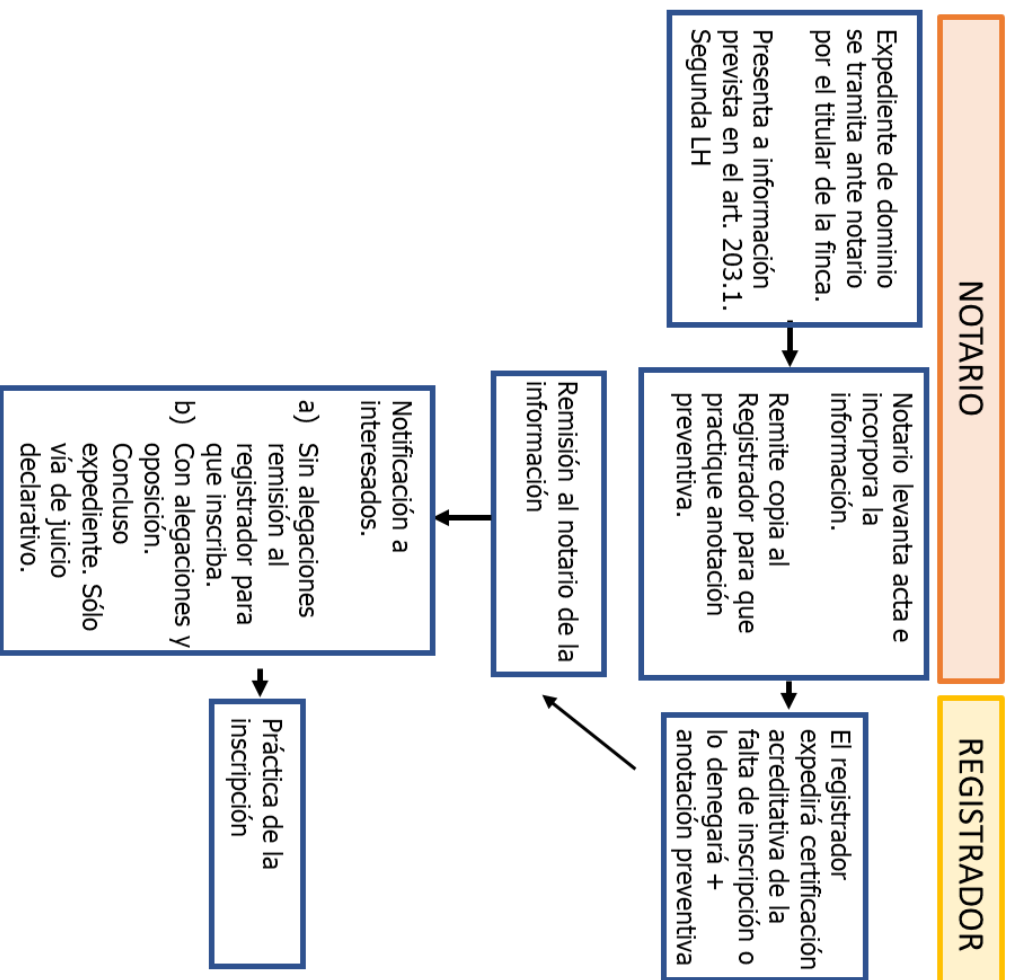
ART. 201 LH: Rectificación de la descripción de fincas registrales



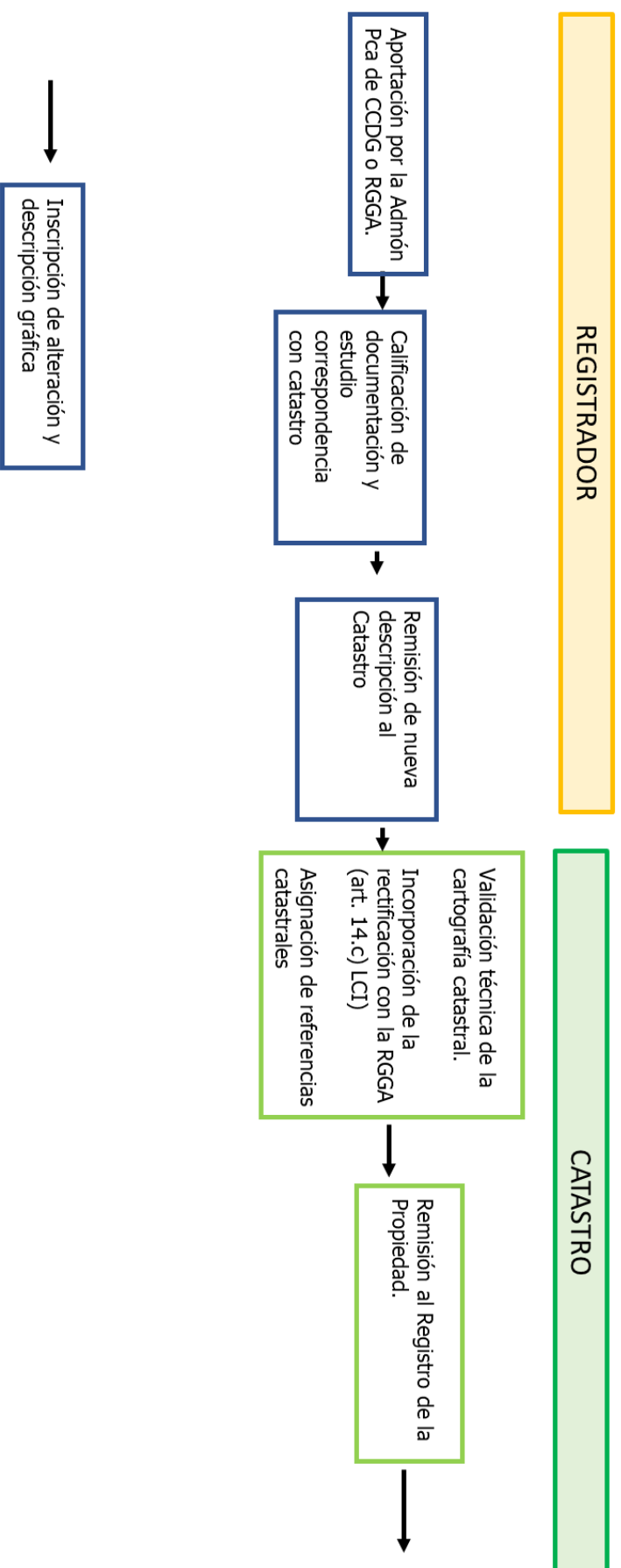
Fuente: Elaboración propia

*****En todo caso, el registrador no debe albergar dudas sobre la diferencia de cabida.

ART. 203 LH: Expediente de dominio



ART. 204 LH: Inmatriculación iniciada por la Administración



Fuente: Elaboración propia