



FACULTAD DE DERECHO

CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA REALIDAD FÍSICA Y JURÍDICA EXTRARREGISTRAL: EXCESOS Y DEFECTOS DE CABIDA EN 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.

Autora: Teresa Burgos Ávila  
5º E5 (Derecho y Relaciones Internacionales)  
Área de Derecho Civil

Tutora: Rosa de Couto Gálvez

Madrid  
Marzo, 2020



## **Resumen y palabras claves**

### **Resumen:**

El objeto de este trabajo es estudiar, a los casi cinco años de su promulgación, el acierto y la eficacia 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 (BOE de 25 de junio de 2015). Para llevar a cabo este estudio, centraremos la cuestión en los denominados “excesos y defectos de cabida” de las fincas registrales por considerar que constituyen la figura más apropiada para dar cauce a la coordinación prevista en la Ley.

Como ha señalado en numerosas resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado – a raíz del Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales (BOE de 29 de enero de 2020) Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública – los “excesos y defectos de cabida” no son alteraciones de la cabida superficial de la finca en su realidad física, que tanto en el Registro de la Propiedad como fuera de él es un cuerpo cierto, sino defectos en la descripción registral de la finca que, no obstante, no impiden su delimitación. De ahí que se puedan subsanar y es conveniente hacerlo en aras de la claridad de los asientos registrales y de la eficacia del Registro en su función de dotar de seguridad jurídica preventiva al tráfico jurídico inmobiliario.

### **Palabras claves:**

Registro de la Propiedad, Catastro Inmobiliario, coordinación, finca, parcela, modificación de superficie, exceso de cabida, defecto de cabida, Ley 13/2015.

## **Summary and Keywords**

### **Summary**

The aim of this work is to study, almost five years after its promulgation, the success and effectiveness of Law 13/2015, of June 24, on the Reform of the Mortgage Law approved by Decree of February 8, 1946 and of the consolidated text of the Real Estate Cadastre Law, approved by Royal Legislative Decree 1/2004 of March 5 (BOE of June 25, 2015). We will focus on the so-called “excesses and shortcomings of capacity” of the registry properties, considering that they constitute the most appropriate figure to channel the coordination provided in the Law.

As the General Directorate of Registries and Notaries have pointed out in numerous resolutions - following Royal Decree 139/2020, of January 28, which establishes the basic organic structure of ministerial departments (BOE of January 29, 2020) General Directorate of Legal Security and Public Faith - the "excesses and defects of capacity" are not alterations of the surface capacity of the property in its physical reality, which both in the Property Registry and outside it is a true body , but defects in the registry description of the property that, however, do not prevent its delimitation. Hence, they can be corrected and it is convenient to do so for the sake of clarity of the registry entries and the effectiveness of the Registry in its function of providing preventive legal security to real estate legal traffic.

### **Keywords**

Property Registry, Real Estate Cadastre, coordination, property, cadastral parcel, surface modification, excess capacity, shortcoming of capacity, Law 13/2015.

## ÍNDICE

Resumen y palabras claves .....	3
Listado de abreviaturas .....	7
1. Introducción .....	8
2. Metodología .....	10
3. Concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral .....	11
3.1. Inexactitud registral: realidad jurídica y realidad física.....	11
3.2. Relación y diferencias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario .....	13
3.3. Presunción <i>iuris tantum</i> de exactitud de la descripción de las fincas en el Registro .....	15
3.4. ¿Qué coordinación debe existir entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario?.....	17
4. Descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad: .....	21
4.1. Descripción tradicional por linderos de personas físicas.....	21
4.2. Descripción y constancia registral de la referencia catastral .....	23
4.3. Descripción mediante coordinación del Registro y el Catastro Inmobiliario..	24
4.4. Descripción por coordenadas georreferenciadas .....	24
5. Concepto de modificación de cabida .....	25
5.1. Concepto de exceso de cabida .....	25
5.2. Concepto de defecto de cabida .....	26
5.3. Las fincas sin expresión de cabida.....	26
6. Los excesos y defectos de cabida en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Real 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 .....	27
6.1. Finalidad de la Ley: una regulación nueva y distinta a la de la normativa anterior.....	27
6.2. La calificación del Registrador de la solicitud de modificación de cabida presentada y el concepto de “dudas fundadas en la identidad de la finca”.....	29
6.3. Los tres supuestos básicos de modificación de cabida .....	31
6.4. El procedimiento notarial de modificación de cabida.....	35

6.5.	El procedimiento registral de modificación de cabida.....	37
6.6.	Especial referencia a la invasión del dominio público.....	40
7.	Calificación sustitutoria, recurso ante la DGSJyFP y recurso judicial .....	41
8.	Tributación de modificaciones de cabida .....	44
9.	Conclusiones .....	48
10.	Bibliografía .....	51

## **Listado de abreviaturas:**

Artículo	Art.
Artículos	Arts.
Boletín Oficial del Estado	BOE
Catastro Inmobiliario	Catastro
Decreto 393/1959, de 17 de marzo, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria (BOE 25 de marzo de 1959)	Decreto 393/1959
Dirección General de los Registros y del Notariado	DGRN
Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública	DGSJyFP
Dirección General de Tributos	DGT
Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados	IAJD
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales	ITP
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	ITP y AJD
Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 (BOE 27 de febrero de 1946).	LH
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 (BOE de 25 de junio de 2015)	Ley 13/2015
Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 (BOE 16 de abril de 1947).	RH
Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, por el que se reforman determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la Ley 11/1981, de 13 de mayo (BOE 27 de noviembre de 1982)	Real Decreto 3215/1982
Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE de 8 de marzo de 2004).	TRLCI
Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE 20 de octubre de 1993).	Texto Refundido ITP y AJD
Tribunal Económico Administrativo Central	TEAC

## **1. Introducción:**

El objeto de este trabajo es estudiar, a los casi cinco años de su promulgación, el acierto y la eficacia 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 (BOE de 25 de junio de 2015) (en adelante, “Ley 13/2015”). Lo plantearemos desde la figura “excesos y defectos de cabida en el Registro de la Propiedad” por entender que es la que mejor permite el estudio del acierto de la reforma.

La Ley 13/2015 justifica la reforma en su Preámbulo II señalando que su objetivo es: “conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.”

Por tanto, los medios son las nuevas disponibilidades tecnológicas y una nueva normativa; y los beneficios que persigue, la mejora tanto del Registro de la Propiedad como del Catastro Inmobiliario. Así, en su Preámbulo III afirma: (i) “desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos”; y (ii) “para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico.”

Para dar cauce al cumplimiento de la Ley, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, “DGRN”) – a raíz del Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales (BOE de 29 de enero de 2020) Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante “DGSJyFP”) – dictaron las siguientes resoluciones:

- Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de



suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE de 30 de octubre de 2015).

- Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad (BOE de 30/10/2015).
- Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN 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.

Como hemos mencionado *supra*, plantearemos la coordinación Catastro-Registro desde la figura de los “excesos y defectos de cabida” de las fincas registrales. Entendemos que es la más apropiada para dar cauce a la coordinación prevista en la Ley 13/2015 por la razón material de que el punto de partida ha de ser en todo caso la realidad física de la finca y por la razón formal de que los diversos procedimientos de rectificación previstos en la legislación hipotecaria permiten que la modificación descriptiva pueda realizarse tanto con ocasión de otra operación registral como mediante una operación autónoma.

Desde esta amplitud, es preciso delimitar la figura “excesos y defectos de cabida” ya desde el principio, señalando que no permite una modificación de la superficie inscrita por modificación de la superficie física de la finca<sup>1</sup>, sino que se trata de la rectificación de un erróneo dato registral o de un dato consignado sin la suficiente especificación, pero que no obstante puede inducirse del contenido de los libros del Registro, tanto de la finca afectada como de las colindantes, en particular con el apoyo cartográfico que hoy resulta de las disposiciones de la Ley 13/2015 y que tiene su precedente en la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la DGRN, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad (BOE 21 de marzo de 2000).

---

<sup>1</sup> La rectificación descriptiva del Registro por razón de “excesos o defectos de cabida” no es apropiada para la inmatriculación de una superficie no inscrita ni para la actualización de las fincas registrales a una reorganización física de terrenos, que debe realizarse mediante los procedimientos de modificación de entidades hipotecarias: agrupación, división, agregación, segregación en los supuestos específicos; y parcelación urbanística urbana o concentración parcelaria rústica en los supuestos previstos en su normativa específica.

## **2. Metodología:**

El método de este estudio ha sido el propio de la investigación jurídica, en el que hemos procurado conciliar el punto de vista teórico con el práctico, pues como afirma MORENO LINDE, “el análisis de las instituciones jurídicas debe partir de la constatación de los problemas que su existencia y aplicación plantean en el mundo real, de suerte que de la investigación que se realice puedan extraerse conclusiones que faciliten alcanzar soluciones concretas y reales para tales problemas.”<sup>2</sup>. La materia de nuestro estudio, “excesos y defectos de cabida”, ha facilitado esta perspectiva teórico-práctica.

En su primera fase, heurística de recopilación y organización de información hemos acudido a la legislación, jurisprudencia y doctrina. Así, hemos atendido a la Ley y el Reglamento Hipotecarios; a la llamada “jurisprudencia registral” que, aunque no es propiamente jurisprudencia por ser la DGSJyFP un órgano administrativo integrado orgánicamente en el Ministerio de Justicia, recibe este nombre por su calidad y especialidad; y a la doctrina, entre la que nos han sido de especial utilidad las obras de GARCÍA GARCÍA, GÓMEZ PERALS, JUEZ PÉREZ, REQUEJO LIBERAL Y VÁZQUEZ ASENJO.

Asimismo, hemos acudido a varias páginas institucionales para confrontar la aplicación de la Ley 13/2015 y a la denominada “literatura gris”, dirigida a un público especializado y con frecuencia difícil de obtener. Dentro de esta última, nos ha sido de especial utilidad la compilación de leyes hipotecarias publicada en el año 1989 por el Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que abarca desde los antecedentes de la primitiva Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 hasta la fecha en que se editó la obra.

A partir del estudio sistemático de esta documentación hemos podido llegar a una mejor comprensión del Derecho Registral y en concreto de la temática teórica y de los problemas prácticos que presentan los “excesos y defectos de cabida” y hemos podido proceder a la construcción del discurso, segunda fase del método propio de la investigación jurídica. Por último, cabe señalar que, aunque se ha tomado en consideración la perspectiva catastral, no se ha insistido en ella porque los “excesos y defectos de cabida” son un instituto registral.

---

<sup>2</sup> Moreno Linde, M., “Metodología de la elaboración de trabajos de investigación jurídica desde un enfoque práctico”, *Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa*, nº 11, 2015, p. 86.

### **3. Concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral:**

#### **3.1. Inexactitud registral: realidad jurídica y realidad física:**

El Registro de la Propiedad se rige por el sistema de folio real, que PRADO GASCÓ explica del siguiente modo: “determina que cada unidad inmobiliaria específica origina la apertura de un folio en que se hacen constar todas las vicisitudes de su historial jurídico.”<sup>3</sup>. El folio real tiene como base la finca registral que GARCÍA GARCÍA define en una primera aproximación como “aquel bien inmueble cuyo espacio está suficientemente delimitado, susceptible de aprovechamiento independiente, cuyo dominio pertenece a una o varias personas y es objeto unitario de tráfico jurídico.”<sup>4</sup>.

En ambos casos, estamos ante conceptos jurídicos. El de folio real porque específicamente atiende al sistema de organización del Registro. El de finca y el de finca registral como resulta de su definición en el Diccionario de la lengua española, de la Real Academia Española, que define finca con conceptos jurídicos: “propiedad inmueble, rústica o urbana”<sup>5</sup>. Y del Diccionario del español jurídico, de la Real Academia Española y del Consejo General del Poder Judicial, que define finca registral también con conceptos jurídicos: “unidad de suelo o de edificación atribuida exclusivamente y excluyentemente a un propietario o a varios pro indiviso que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo, que abre folio en el Registro de la Propiedad”<sup>6</sup>.

De aquí que GARCÍA GARCÍA haya señalado que finca registral es toda realidad “susceptible de abrir folio registral”<sup>7</sup>. Habitualmente, superficies poligonales de terreno con unos linderos determinados y una cabida superficial. Pero también caben otras posibilidades como la inscripción de concesiones administrativas, los derechos de

---

<sup>3</sup> Prado Gascó, V.J., “El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2014, nº. 776, p. 3156.

<sup>4</sup> García García, J.M., “Teoría General de los Bienes y las Cosas”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Registral*, 2003, nº 676, p. 919.

<sup>5</sup> Real Academia Española: *Diccionario de la lengua española*, 23.<sup>a</sup> ed., [versión 23.3 en línea]. <https://dle.rae.es/finca?m=form> [última consulta, 05/02/2020].

<sup>6</sup> Real Academia Española: *Diccionario del español jurídico de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación y del Consejo General del Poder Judicial*, 23.<sup>a</sup> ed., [versión 23.3 en línea]. <https://dej.rae.es/lema/finca-registral> [última consulta, 05/02/2020].

<sup>7</sup> García García, J.M., *La Finca Registral y el Catastro*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2016, p. 52.

sobreedificación y subedificación, los aprovechamientos urbanísticos, las fincas discontinuas funcionales y otros supuestos previstos en la legislación.

En la generalidad de los casos, y así lo atestigua la eficacia del Registro de la Propiedad, folio real y finca registral son correctos. Sin embargo, la vida humana no excluye las excepciones. Por eso, el artículo (en adelante, “art.”) 39 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 (BOE 27 de febrero de 1946)<sup>8</sup> (en adelante, “LH”) recoge la posibilidad de inexactitud registral a la que define como “todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.”. Como señala DÍEZ- PICAZO<sup>9</sup>, los términos en que está redactado el artículo dan a entender que estamos ante un concepto jurídico de inexactitud.

Sin embargo, el Registro de la Propiedad regula una realidad física que debe estar bien acotada para que cumpla del mejor modo posible su función de dotar de seguridad jurídica preventiva el tráfico jurídico. Esta interrelación entre registro jurídico y realidad física se manifiesta con especial intensidad en el tema que estamos estudiando, “excesos y defectos de cabida” a los que la RDGRN de 4 de diciembre de 2019 (BOE 21 de enero de 2020), con cita expresa de las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, y reiterando una doctrina consolidada, define como:

La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

En esta doctrina de la Dirección General prima, como no podía ser de otra manera, la realidad jurídica registral que conforma la realidad física. Invertir estos términos supone no apreciar que en nuestras sociedades complejas hay una realidad cultural integrada por múltiples elementos no tangibles, pero de un valor tal que configuran la realidad social, individual y también la realidad física. Y una de estas realidades

---

<sup>8</sup> Introducido por el artículo 11.4 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (BOE 8 de diciembre de 2007).

<sup>9</sup> Díez Picazo, L., *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, tomo III*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2008, pp. 601-602.

inmateriales de indudable trascendencia práctica es la realidad jurídica. Por eso, no es un planteamiento suficiente pretender que el Registro se adapte a la realidad física de la finca cuando su función es configurarla.

### **3.2. Relación y diferencias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario:**

Esta distinción entre realidad física y realidad jurídica da lugar a diferentes tipos de registros. En nuestro caso, da lugar a la distinción entre el Catastro Inmobiliario (en adelante, “Catastro”) y el Registro de la Propiedad.

VÁZQUEZ ASENJO señala las diferencias entre uno y otro al justificar que la finca registral incide en el poder dominical del sujeto para llegar al objeto sobre el que recae dicho poder y la parcela o inmueble catastral se centra en la descripción del objeto para llegar a su titular<sup>10</sup>. Esta diferencia se recoge también en el art. 2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE 8 de marzo de 2004) (en adelante, “TRLCI”) que establece en su apartado segundo: “lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro.”

Ya ROCA SASTRE partía de esta consideración del Catastro como recopilación de datos de hecho, añadiendo que tiene fines prioritariamente fiscales, al definirlo como el “registro, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país en el que se determinan sus fincas rústicas o urbanas, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica, con el fin primordial de tipo fiscal o tributario y a los fines auxiliares de orden económico, administrativo, social y civil, y cuya formación y conservación constituye un servicio público de la Administración del Estado, encomendado a organismos especializados en la materia.”<sup>11</sup>.

Y REQUEJO LIBERAL insiste en la finalidad fiscal del Catastro al afirmar que “al Catastro, como organismo fiscal que es, no le importa tanto si el que aparece como titular es o no el verdadero propietario, o la forma en que ha llegado a aparecer como tal, es decir

---

<sup>10</sup> Vázquez Asenjo, O., *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2013, p. 103.

<sup>11</sup> Roca Sastre, R. y Roca-Sastre Muncunill, L., *Derecho Hipotecario*, Ed. Bosch, Barcelona, 1997, p. 167.

el acceso a la titularidad no se basa en un procedimiento de garantías jurídicas, pues lo que realmente le interesa es que se satisfaga el impuesto devengado por el inmueble en concreto, con independencia de quien lo haga sea o no su verdadero propietario.”<sup>12</sup>.

El TRLCI recoge esta doble consideración del Catastro como registro de datos de hecho con fines fiscales en su art. 1.1: “el Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley.” Por ello, la descripción catastral de los inmuebles recoge múltiples datos económicos conforme al art. 3.1 TRLCI<sup>13</sup>:

Sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor de referencia de mercado, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

No obstante, cabe señalar que este planteamiento tradicional y básico ha ido variando con el tiempo. Ya el artículo 2.1 TRLCI había puesto a disposición de las Administraciones Públicas y de los ciudadanos sus datos, en particular su cartografía: “el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio, en los términos previstos en el título VI.”.

Y, por otra parte, el Catastro se ha ido apoyando cada vez más en los datos que le puedan suministrar otras instituciones públicas para actualizar sus titularidades, en particular Notarías y Registros de la Propiedad a quienes compete la garantía del tráfico jurídico inmobiliario. Por eso, se ha afirmado – por todos, GÓMEZ PERALS<sup>14</sup> – que lo

---

<sup>12</sup> Requejo Liberal, J., *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Ed. LexNova, Valladolid, 2007, p. 138.

<sup>13</sup> Queda modificado por el art. 2.1 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 (BOE 25 de junio de 2015). Asimismo, queda modificado por la disposición final 20.1 de la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018 (BOE 4 de julio de 2018).

<sup>14</sup> Gómez Peral, M., *Los Datos de Hecho y el Registro de la Propiedad*, Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2004, p. 140.

propio del Registro es suministrar al Catastro titularidades jurídicas y lo propio del Catastro es suministrar al Registro datos de hecho.

En este sentido, la Ley 13/2015 se presenta como la última etapa de un proceso de acercamiento entre instituciones públicas, como expresamente señala en su Preámbulo I, párrafos segundo y tercero:

El campo de las duplicidades administrativas es amplio y no es difícil encontrar aspectos en los que puede mejorarse la coordinación entre distintas instituciones públicas, entre ellas, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones.

### **3.3. Presunción iuris tantum de exactitud de la descripción de las fincas en el Registro:**

En el Registro de la Propiedad hay dos preceptos básicos, denominados tradicionalmente presunciones, que son el eje alrededor del cual gira todo el sistema: (i) la presunción *iuris et de iure* de exactitud del Registro; y (ii) la presunción *iuris tantum* de concordancia entre la descripción registral y la realidad extraregstral.

Los efectos jurídicos del Registro de la Propiedad se sintetizan de modo particular en el art. 34 LH:

El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Este artículo se ha interpretado tradicionalmente como una presunción *iuris et de iure* de exactitud del Registro de la Propiedad: el Registro se presume exacto e íntegro, sin admisión de prueba en contrario, para el adquirente que cumpla los requisitos establecidos en el art. 34 LH. Sin embargo, el mismo hecho de que se exijan determinados

requisitos para que los efectos operen y que éstos se condensen en una fórmula muestra que no estamos técnicamente ante una presunción, sino ante una atribución de efectos por el ordenamiento jurídico una vez que se han producido determinados presupuestos. Esta atribución *ex lege* de efectos se justifica en la protección del tráfico jurídico, la cual, se concreta en la protección de la posesión pacífica de bienes inmuebles, en su comercio y, asimismo, en la protección del sistema de garantía sobre bienes inmuebles.

El punto de partida para entender este precepto es el sistema espiritualista que rige nuestro ordenamiento jurídico civil en materia de compraventa de bienes inmuebles: no solo no se exige ninguna forma *ad solemnitatem*, públicamente conocida, sino que se admite incluso el pacto verbal. Y aunque para la adquisición de la cosa se requiera, además del título el modo o tradición, este no requiere formalidades especiales. Siguiendo a ALBALADEJO GARCÍA, basta cualquier signo aparente para entender que la cosa se ha puesto en poder del comprador<sup>15</sup>. Así, por ejemplo, es habitual que la entrega de las llaves del inmueble objeto de la compraventa haga las veces de tradición en dicho contrato.

Si bien este sistema encaja con la agilidad necesaria para el tráfico jurídico, y más aún en la era de la información rápida y efímera en la que vivimos, también tiene la dificultad de que, en caso de conflicto, resulta muy dificultosa la prueba de la transmisión. Y, a falta de prueba, decae toda la seguridad jurídica, lo que se extiende a todo el sistema inmobiliario. Por eso, si en un platillo de la balanza el sistema espiritualista facilita el tráfico, en el otro dificulta la prueba, imposibilitando el tráfico. De ahí que el art. 34 LH opere como fiel de la balanza, equilibrando ambos aspectos al establecer un instituto que permite obtener una garantía suficiente sin merma de la agilidad necesaria: la protección del Registro opera cuando se haya confiado legítimamente en sus pronunciamientos.<sup>16</sup>

Junto a la presunción *iuris et de iure* sobre la titularidad, en el Registro opera la presunción *iuris tantum*, que admite prueba en contrario y, en consecuencia, es en sentido técnico una verdadera presunción sobre la exactitud de la descripción. Hoy, la legislación hipotecaria establece una doble presunción de exactitud de los pronunciamientos físicos del Registro. El planteamiento tradicional se recoge en el párrafo primero del art. 38 LH: “a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro

---

<sup>15</sup> Albaladejo García, M., *Derecho Civil II: Derecho de Obligaciones*, Ed. EDISOFER, S.L., Madrid, 2008, pp. 501-502.

<sup>16</sup> Jiménez París, T., *El tercero de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria*, Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid 2005, pp. 31-32.



existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.” Y su actualización la encontramos en el art. 10.5 LH:<sup>17</sup>

Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

En consecuencia, podemos afirmar que nos encontramos ante una auténtica presunción en sentido jurídico. La legislación vigente presume la conformidad entre la descripción registral y la realidad física que describe, pero, al mismo tiempo, admite la prueba en contrario. Y esto es posible porque la finca registral recae sobre una realidad física determinada jurídicamente, esté o no suficientemente descrita en el Registro. Se admite, por tanto, la modificación de la descripción física de la finca en el Registro a través de los procedimientos sobre excesos y defectos de cabida que, como vamos viendo, no suponen una alteración de la superficie protegida, sino una precisión de su descripción del Registro de la Propiedad.

### **3.4. ¿Qué coordinación debe existir entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario?**

Los apartados anteriores nos llevan a plantearnos la coordinación posible y deseable entre Catastro y Registro de la Propiedad. Sobre este punto REQUEJO LIBERAL afirma que “la mayor parte de los estudios sobre la materia aluden a una vieja aspiración de coordinar el Registro de la Propiedad y el Catastro, y ello no puede obedecer más que a un planteamiento simplista de la cuestión. Los partidarios de la coordinación plantean el tema como una sencilla falta de entendimiento, y no entran en el análisis de las

---

<sup>17</sup> Queda modificado por el art. 1.2 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 (BOE 25 de junio de 2015).

diferencias de la naturaleza y objeto entre ambas instituciones, que es lo que realmente ha impedido la ansiada coordinación.<sup>18</sup>.

Para entrar en el análisis del tema debemos tener en cuenta a FERNÁNDEZ GARCÍA, que afirma que “el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones autónomas que nacen con distinta naturaleza y finalidad y se sirven de técnicas o instrumentos igualmente diversos. El Catastro es una institución jurídica de Derecho público, configurada a partir de un registro de bienes inmuebles de naturaleza administrativa y aplicación multifuncional. En cambio, el Registro de la Propiedad es, en esencia, una institución de Derecho Privado destinada a proteger el tráfico jurídico inmobiliario.”<sup>19</sup>.

La diferencia entre ambas instituciones se concreta en una cuestión jurídica y en una cuestión de hecho. Desde un planteamiento jurídico, como ya hemos recogido, el Derecho civil puro admite la transmisión incluso por mero pacto verbal. Por eso, y aunque solo sea de un modo transitorio, tanto el Registro como el Catastro pueden manifestar un titular que no sea el *verus dominus* de la finca. Ahora bien, alterar el sistema tradicional de transmisión del dominio y sustituirlo por otro que incluya la inscripción registral constitutiva y la administrativización del acuerdo privado de voluntades que no operaría hasta su constatación catastral, ¿no supone un coste racional para lograr la coordinación entre ambas instituciones? Y, mientras esto no es así, ¿le sería exigible al Catastro que no modificase sus titularidades hasta que el sujeto pasivo voluntariamente logre la inscripción de su titulación en el Registro de la Propiedad? Como señala PUYAL SANZ: “la descoordinación sólo podría evitarse si la inscripción en el Registro fuera obligatoria y constitutiva en nuestro Derecho”<sup>20</sup>, y no es pacífico que esta sea una solución aceptable.

Desde un planteamiento de hecho como es el de la descripción de las fincas, tampoco es sencilla la cuestión ni para el Catastro ni para el Registro. El Catastro tiene el déficit de que no califica jurídicamente los datos de hecho que recoge. Así se advierte en que la topografía catastral incorpora todas las ilegalidades que se hayan cometido. A título de ejemplo, podríamos mencionar la invasión de los márgenes de los ríos u arroyos, de montes de dominio público, las extralimitaciones en edificaciones colindantes con

---

<sup>18</sup> Requejo Liberal, J., *Op. cit.*, p. 84.

<sup>19</sup> Fernández García, F., citado en Requejo Liberal, J., *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Ed. LexNova, Valladolid, 2007, p. 86.

<sup>20</sup> Puyal Sanz, P., “La coordinación con el Registro de la Propiedad: Un reto para el Catastro”, *Revista Catastro*, nº 84, 2015, p. 71.

carreteras y las obras nuevas sin licencia municipal. Como su finalidad es fiscal, tiene sentido que incorpore todos estos datos de hecho, pues no es razonable que a la ilegalidad inicial se sume la ausencia de tributación. Sin embargo, es evidente que el Registro de la Propiedad nunca podrá incorporar estos datos a la descripción de sus fincas.

Por otra parte, y dado que desde siempre se ha considerado como realidades distintas la finca registral y la parcela o inmueble catastral, también desde siempre han podido tener configuraciones superficiales diferentes. Y como este doble sistema de identificación viene ya desde la primitiva Ley Hipotecaria de 1861, estadísticamente hablando son más las fincas no coincidentes que las coincidentes entre una y otra institución.<sup>21</sup> Y si nunca se ha exigido que las superficies sobre las que recaen sean idénticas, tampoco hoy lo exige la Ley 13/2105. Todo ello tiene sentido a la luz de las diferentes funciones del Catastro y del Registro de la Propiedad, poniendo en tela de juicio la solución racionalista que pretende la identidad entre finca registral y parcela o inmueble catastral: si ambas recaen sobre superficies físicas de terreno, no recaen necesariamente sobre las mismas superficies.

Así, la RDGRN de 5 de noviembre de 2019 (BOE 27 de noviembre de 2019) recoge esta diferente descripción:

No corresponde al Registrador en ningún caso «requerir» a la Gerencia Territorial para que localice e identifique en la cartografía catastral una determinada finca registral, y tampoco corresponde al Registrador efectuar por sí tal localización. Es el interesado quien debe aportar al Registrador la representación gráfica de la finca registral de la que sea titular para que se proceda a la inscripción de la misma conforme a lo previsto en los arts. 9.b) y 199 LH, que culmina con la coordinación gráfica, con los efectos jurídicos correspondientes (art.10.5 LH). Por tanto, es paso previo y necesario que el propio titular registral de una finca identifique la misma en el Catastro (...)

De todo ello se sigue, como afirma VÁZQUEZ ASENJO, que “la coordinación total entre Catastro y Registro presenta una serie de dificultades que, en muchas ocasiones, la hacen prácticamente imposible.”<sup>22</sup> Y esto nos lleva a una pregunta ulterior: ¿cuándo es posible la coordinación de las fincas registrales con las parcelas catastrales? Pues bien, lo será cuando la superficie de terreno no sólo esté bien delimitada, sino que, además, sea difícil, por no decir imposible, la modificación de esta delimitación. Así, la coordinación

---

<sup>21</sup> Díez Picazo, L., *Op. cit.*, p. 355.

<sup>22</sup> Vázquez Asenjo, O., *Op. cit.*, p. 233.

no presenta dificultades en las fincas urbanas, pues los pisos, los garajes, las parcelas urbanizadas y otras entidades semejantes son lo suficientemente precisas como para que puedan ser consideradas del mismo modo por ambas instituciones. En cambio, la coordinación presenta todas sus dificultades en las fincas rústicas en las que las titularidades y las descripciones no han tenido este ajuste.

En cualquier caso, las estadísticas muestran que la coordinación de fincas registrales y parcelas o inmuebles catastrales es muy escasa. Según el Portal de la Dirección General del Catastro, en fecha 22 de marzo de 2020 se han coordinado 370.205 fincas desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015<sup>23</sup>. Frente a ello, del Portal del Instituto Nacional de Estadística resultan los siguientes datos<sup>24</sup>:

	2019	2018	2017	2016	2015
Total Nacional	2.036.320 <sup>1</sup>	1.983.017 <sup>1</sup>	1.801.144 <sup>1</sup>	1.687.703 <sup>1</sup>	1.639.568 <sup>1</sup>

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2019)

Del año 2020 solo consta el dato del mes de enero, con un total de 184.688 fincas transmitidas<sup>25</sup>. Así, en virtud de estos datos – tomando como referencia dos meses del cómputo del año 2015<sup>26</sup> y advirtiendo que no tenemos datos de los meses de febrero y marzo de 2020 – el total aproximado de fincas transmitidas tras la aprobación de la Ley 13/2015 es de 7.781.445. De lo cual, se sigue que se ha coordinado aproximadamente un 4,7% de las fincas transmitidas. Por lo tanto, la conclusión de todo lo expuesto es que no pueden confundirse los conceptos “coordinación de instituciones públicas Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario” y “coordinación de fincas registrales y parcelas catastrales”.

<sup>23</sup> Portal de la Dirección General del Catastro, s.f. (disponible en <http://www.catastro.meh.es/esp/CoordinacionCatastroRegistro.asp>; última consulta 22/03/2020).

<sup>24</sup> Instituto Nacional de Estadística, s.f. (disponible en <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=6151#!tabs-tabla>; última consulta 22/03/2020).

<sup>25</sup> Instituto Nacional de Estadística, s.f. (disponible en [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736171438&menu=ultiDatos&idp=1254735576757](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736171438&menu=ultiDatos&idp=1254735576757); última consulta 22/03/2020).

<sup>26</sup> La Disposición Final Quinta de la Ley 13/2015 establece que la Ley entrará en vigor el día 1 de noviembre de 2015.

#### **4. Descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad:**

A lo largo de la historia del Registro de la Propiedad, la descripción de las fincas ha tenido diferentes soluciones acordes con la realidad social y las posibilidades técnicas de cada época. Si en 1861 existía una sociedad predominantemente rural, con núcleos de población de un número de habitantes que permitía el trato personal y con escasa movilidad, hoy nos encontramos con el supuesto de hecho contrario, grandes núcleos urbanos de población, con importante movilidad geográfica de sus habitantes, incluso internacional.

Por eso, como señala JUEZ PÉREZ, “en un principio la descripción de las fincas era esencialmente literaria, con señalamiento de nombres que identificaban su situación (nombre de calle y número, nombre del paraje, nombre de las personas propietarias de las fincas colindantes) e indicaciones sin la precisión suficiente de sus demás características (superficie en medidas tradicionales de fanegas, celemines o estadales).”<sup>27</sup>. En cambio, hoy la Ley 13/2015 prevé la identificación mediante coordenadas georreferenciadas y coordinación con el Catastro. Entre ambos momentos han existido numerosas disposiciones sobre descripción de las fincas que examinaremos, no sin antes señalar que se trata de una normativa instrumental a los fines del Registro, pues lo esencial es que la finca registral sea identificable en su realidad física sea cual sea el medio que permita lograrlo y teniendo siempre en cuenta que el Registro no puede sustituir a esta realidad física por lo que basta con que remita a ella de modo suficiente.

##### **4.1. Descripción tradicional por linderos de personas físicas:**

La Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 establece en su art. 9º, con una redacción similar a la vigente, los siguientes datos descriptivos de las fincas en el Registro de la Propiedad: “toda inscripción que se haga en el registro, expresará las circunstancias siguientes: 1º. La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y número, si constaren, de los inmuebles objeto de la inscripción, o a

---

<sup>27</sup> Juez Pérez, A., “Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las Leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 14, 2015, p. 111.

los cuales afecte el derecho que deba inscribirse.”<sup>28</sup> Y es el Reglamento Hipotecario de 21 de junio de 1861 el que en el art. 25 números 1º, 2º, 3º y 4º establece:

1. La naturaleza de la finca se expresará manifestando si es rústica ó urbana, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en la provincia ó lugar.
2. La situación de las fincas rústicas se determinará, espresando el término, pago o partido ó cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren, los caminos que conduzcan a ellas, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, y cualquiera circunstancia que impida confundirlas con otras fincas.
3. La situación de las fincas urbanas se determinará, espresando el pueblo en que se hallen, el nombre de la calle ó lugar, el número si lo tuvieren, y si este fuere de fecha reciente, el que hayan tenido antes; el número de la manzana ó cuartelada, el nombre del edificio, y si fuere conocido con alguno determinado, los linderos, y cualquiera otra circunstancia que sirva para distinguir la finca inscrita de otra.
4. La medida superficial se expresará en la forma que constare en del título y con las mismas denominaciones que en él se empleen; pero si del título no resultare dicha medida, se expresará en la inscripción esta circunstancia.<sup>29</sup>.

La Ley Hipotecaria de 21 de diciembre de 1869 y su Reglamento Hipotecario de 29 de octubre de 1870 mantienen este sistema. Asimismo, la Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909<sup>30</sup> continúa en esta línea, pero su Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915 ya introduce en su art. 61 número 4º la medida superficial:

La medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que pueda también constar la equivalencia a las medidas del país; y cuando aquélla no resultare del título se hará mención de esta circunstancia. Cuando los requisitos de los números anteriores constaren ya en inscripciones o anotaciones precedentes al asiento que se haya de extender, no se repetirán en éste si resultaren conformes con los de los títulos que lo motiven, pero se hará constar la conformidad. En caso de disconformidad se expresarán las diferencias que resultaren entre el Registro y el título.<sup>31</sup>.

Actualmente, debemos atender a lo dispuesto en el art. 9 a) LH y el art. 51 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 (BOE 16 de

---

<sup>28</sup> Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *Leyes Hipotecarias y Registrales de España: Fuentes y Evolución (Tomo I, Volumen I, Leyes de 1861 y 1869)*, Ed. Castalia, Madrid, 1989, p. 338.

<sup>29</sup> *Ibid.*, p. 401.

<sup>30</sup> Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *Leyes Hipotecarias y Registrales de España: Fuentes y Evolución (Tomo II, Volumen I, Leyes de 1909)*, Ed. Castalia, Madrid, 1989, p. 711.

<sup>31</sup> *Ibid.*, p. 806.

abril de 1947) (en adelante, “RH”). A grandes rasgos, podemos decir – siguiendo a FANDO PONS – que “la descripción de la finca comienza con su situación física detallada y comprende los datos relativos a su naturaleza, linderos y superficie, para que el Registrador puede situar la finca en un determinado espacio geográfico.”<sup>32</sup>.

Hoy es fácil considerar que la descripción tradicional de las fincas por linderos de personas físicas es insuficiente y que la actual regulación es un avance. Sin embargo, para una población estable y conocida entre sí, la descripción basada en el reconocimiento social es un instrumento eficaz. Además, en 186 lo esencial era potenciar el nacimiento del Registro de la Propiedad y la acumulación de requisitos descriptivos lo hubiera dificultado. Hoy en día, como hemos visto, el planteamiento es el contrario: la solvencia del Registro permite y exige una mejor descripción de las fincas que además es necesaria debido a la dispersión de la población.

#### **4.2.Descripción y constancia registral de la referencia catastral:**

Un segundo momento en la descripción de las fincas registrales es su localización mediante la consignación de la referencia catastral. Siguiendo a GÓMEZ PERALS, “la referencia catastral supone una forma de lenguaje alfanumérico empleado por los sistemas de georreferenciación, es decir, con indicación de la posición geográfica (latitud y longitud) de los puntos de la línea perimetral de la finca.”<sup>33</sup>. En consonancia con ello, el art. 6.3 TRLCI establece que “a cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.”

En el ámbito registral, el Decreto 393/1959, de 17 de marzo, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria (BOE 25 de marzo de 1959) (en adelante, “Decreto 393/1959”) estableció en el art. 51.2 que en la descripción de las fincas rústicas: “si constaren, se consignarán los números del polígono y de la parcela.”. El Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, por el que se reforman determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la Ley 11/1981, de 13 de mayo (BOE 27 de noviembre de 1982) (en

---

<sup>32</sup> Fando Pons, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad; la calificación registral gráfica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2019, nº. 773, p. 1269.

<sup>33</sup> Gómez Peral, M., “Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: ¿Coordinación?”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 699, 2006, p. 115.

adelante, “Real Decreto 3215/1982”), estableció en el art. 51.3 RH que en la descripción de las fincas urbanas se consignará: “la referencia catastral, si constare”. Hoy, la Ley 13/2015 ha establecido en el art. 9 LH que: “igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren”. No obstante, es importante señalar que como indica la RDGRN de 2 de junio de 2012 (29 de junio de 2012):

La referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación implícita de linderos y superficie catastrales en el Registro, sino que únicamente determina un dato más sobre localización o situación de la finca en un determinado entorno o zona, pues la finalidad de su constancia registral no es la de que quede sustituida la descripción registral, como lo revela que junto a la referencia catastral es necesario expresar la descripción que figura en el Registro, siendo un aditamento que figura en el asiento después de la descripción registral.

#### **4.3.Descripción mediante coordinación del Registro y el Catastro Inmobiliario:**

La finalidad de la Ley 13/2015, como venimos diciendo, es la coordinación de las fincas registrales con las parcelas catastrales, lo que implica la georreferenciación de la finca registral. Ambos supuestos van unidos, como señala el art. 9 b) LH al exigir que la georreferenciación se ajuste a la descripción de la referencia catastral o que en el caso de georreferenciación alternativa se respete el perímetro de la finca matriz o del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral.

El problema de este planteamiento es que solo impone la coordinación en los supuestos de inmatriculaciones o de modificaciones de entidades hipotecarias. Y, aunque admite que se solicite como operación específica, esto no es frecuente. Además, cabe la descoordinación ex post de una finca ya coordinada. Con todo ello, la eficacia de la coordinación queda muy mermada por razones estadísticas.

#### **4.4.Descripción por coordenadas georreferenciadas:**

Por último, la Ley 13/2015 introduce en el art. 9 b) LH otra posibilidad de descripción de la finca registral, “la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.” Como señala FENECH RAMOS, “la Ley supone un gran salto cualitativo en la descripción de los inmuebles. A la tradicional descripción literaria se suma una descripción con coordenadas



georreferenciadas, proporcionando de modo inequívoco la localización y la definición del recinto poligonal sobre el que recae el derecho de propiedad, utilizando medios electrónicos y aplicaciones informáticas.”<sup>34</sup>.

Como se ha dicho en el apartado anterior, esta georreferenciación queda vinculada a su coordinación con las parcelas catastrales. No obstante, como también se ha dicho, cabe la descoordinación ulterior. Por eso, para el Registro de la Propiedad la consignación en la descripción registral de las coordenadas georreferenciadas de la finca es el mejor modo de descripción y delimitación de superficie con los medios técnicos de que hoy se dispone ya que permanece en la inscripción registral con autonomía.

## **5. Concepto de modificación de cabida:**

### **5.1. Concepto de exceso de cabida:**

Como ya hemos mencionado *supra*, la consignación de un exceso de cabida es la rectificación de un erróneo dato registral que puede verificarse en los libros del Registro y por los medios previstos legalmente. No se trata de la inmatriculación de una superficie no inscrita. Así lo afirma Curiel Lorente al señalar que “la mayor cabida que se constata está ya inmatriculada con la propia finca y no se trata más que de rectificar la descripción de ésta para poner el Registro de acuerdo con la realidad en este punto.”<sup>35</sup>.

Este concepto asentado se mantiene tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, como señaló la DGRN en Resolución de 17 de noviembre de 2015 (BOE 9 de diciembre de 2015) y ha reiterado en otras posteriores:

(i) la registración de un exceso de cabida *stricto sensu* sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; y (ii) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que

---

<sup>34</sup> Fenech Ramos, J., “Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2017, nº. 761, p. 1301.

<sup>35</sup> Curiel Lorente, F., *Inmatriculación, reanudación del tracto sucesivo e inscripción de excesos de cabida*, Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2001, pp. 218-219.

englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

## **5.2. Concepto de defecto de cabida:**

Aunque la práctica habitual trata este tema desde el concepto de “exceso de cabida”, la RDGRN de 16 de junio de 2003 (BOE 30 de julio de 2003) lo extendió también a los “defectos de cabida”:

El otro defecto alegado por la Registradora es que existe una disminución de cabida no justificada. Es cierto que la legislación hipotecaria se preocupa sólo de los excesos de cabida, pero también lo es que legislación más moderna (cfr. artículo 53 de la Ley 13/96) se refiere a la rectificación de cabida, y no sólo al exceso. Y es que, como ha dicho la doctrina más autorizada, la disminución de la cabida debe también ser justificada, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, y puede ser un medio para eludir las formas -y sus garantías en la transmisión de porciones a colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal.

Así, quedan unificados en un mismo planteamiento “excesos y defectos de cabida” pues como señaló la RDGRN de 15 de enero de 2018 (BOE 26 de enero de 2018) lo esencial es “que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral.”

## **5.3. Las fincas sin expresión de cabida:**

Otro supuesto que plantea problemas técnicos y jurídicos similares a los anteriores es el de las fincas sin expresión de cabida, consecuencia de arrastres históricos que nunca se rectificaron. Y también en este caso, como señala GÓMEZ PERALS, “la identidad entre la finca a que se refiere el título y el folio es criterio y finalidad de la suficiencia de los datos.”<sup>36</sup>. Por eso, la RDGRN de 25 de junio de 2015 (BOE 10 de agosto de 2015) afirma: “una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma.”

---

<sup>36</sup> Gómez Peral, M., *Los datos de hecho...* Op. cit., p. 75.

**6. Los excesos y defectos de cabida en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Real 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:**

**6.1.Finalidad de la Ley: una regulación nueva y distinta a la de la normativa anterior.**

Aunque conceptualmente el tema de las modificaciones descriptivas de cabida siempre ha estado claro, como hemos visto, técnicamente era muy difícil resolverlo sin una base cartográfica suficiente. Y para lograrla se plantearon dos soluciones que recoge GARCÍA CRUZ<sup>37</sup>: (i) situar al Catastro como única base gráfica posible, asignando una referencia catastral a cada finca y vinculándola con la parcela correspondiente; o (ii) dotar al Registro de la Propiedad de una herramienta que le diera la posibilidad de aplicar un procedimiento jurídico de interpretación gráfica de la finca.

Desde el punto de vista de la coordinación de la finca registral con la parcela o inmueble catastral se dictaron sucesivas disposiciones. Ya nos hemos referido al Decreto 393/1959 y al Real Decreto 3215/1982 que modifican el art. 51 RH y establecen la consignación en la descripción de la finca registral del polígono y parcela en las fincas rústicas y de la referencia catastral en las urbanas. Dando un paso más, la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE 31 de diciembre de 1996) exigió la correspondencia entre la descripción registral y catastral en la inmatriculación de fincas.

Por su parte, la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario (BOE 24 de diciembre de 2002) mantuvo el criterio de coordinación recogiendo en su articulado los criterios que hemos señalado. Y el TRLCI de 2004 estableció que la referencia catastral se hiciera constar en el Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos (art. 38) requiriendo para ello la cooperación de los Notarios (art. 47) y Registradores (art. 48). Con todo ello, tanto Notarios como Registradores remitieron al Catastro los datos de transmisiones de que tenían conocimiento por su cargo.

---

<sup>37</sup> García Cruz, J., “La dualidad Registro-Catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal de 2015: ¿pasos hacia una base gráfica unificada?”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 79, 2018, p. 11.

En el ámbito registral se dictó la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad (BOE 21 de marzo de 2000). Y la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE 31 de diciembre de 2001), modificó la regla primera del art. 9 LH disponiendo que la representación a que se refiere su disposición adicional vigésimo octava debía partir de una base catastral, urbanística o plano topográfico.

A raíz de todo ello, se aprobó el año 2001 el Sistema de Bases Gráficas Registrales y se empezó a dotar a los Registros de los instrumentos cartográficos que necesitaban para la localización de las fincas inscritas. Como se advierte, las previsiones registrales eran más amplias que las catastrales, pues incluían con carácter amplio una base catastral, urbanística o plano topográfico. Cabían, por tanto, los planos de concentración parcelaria, el planeamiento urbanístico, los del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) y cualesquiera otros.

Esta diversidad de sistemas dio lugar a posiciones encontradas, ante las que VÁZQUEZ ASENJO afirmó: “el Sistema de Bases Gráficas Registrales, tiene múltiples utilidades y ninguna de ellas pasa por la sustitución de nuestro sistema catastral. A través del programa informático GeoBase constituye una de las mejores herramientas de calificación con la que los Registradores podemos contar hoy en día.”<sup>38</sup>.

La Ley 13/2015 optó por el primero de los dos sistemas: la coordinación no ya de instituciones Catastro y Registro, sino de las fincas registrales y las parcelas o inmuebles catastrales. Y así lo estableció en el art. 10.1 LH: “La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad” y en el art. 9 b) décimo párrafo de la LH: “Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral”.

El nuevo sistema establecido por la Ley 13/2015 fue recibido con efusión por la Directora General del Catastro, NAVARRO HERAS: “sin riesgo a equivocarnos podemos calificar de hito la reforma introducida por la reciente Ley aprobada el pasado 24 de junio

---

<sup>38</sup> Vázquez Asenjo, O., “Utilidades del sistema de Bases Gráficas Registrales para la técnica de calificación registral”, *Notarios y Registradores*, 2009 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/CORTOS/2009/13-geobase.htm>; última consulta 07/03/2020).

y que viene a implantar de manera definitiva la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.”<sup>39</sup> También JIMÉNEZ CLAR escribió en la Revista Catastro: “la Ley 13/2015 será determinante para aunar eficiencia y seguridad en la actualización gráfica del Registro de la Propiedad.”<sup>40</sup> Y el Director General de los Registros y del Notariado, GÓMEZ GÁLLIGO, se pronunció en un sentido similar: “la Ley 13/2015 es el último y definitivo intento legislativo de coordinar dos instituciones distintas, pero complementarias, como son Registro de la Propiedad y Catastro.”<sup>41</sup>

Sin embargo, de este nuevo planteamiento resulta que el programa informático registral de bases gráficas registrales (GEOBASE) cuya utilidad se reconoce en el art. 9 b) párrafo noveno de la LH como “elemento auxiliar de calificación”, ha cambiado su orientación que en un primer momento estaba dirigida al servicio del Registro de la Propiedad y hoy lo está al servicio de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Con ello, quedan sin recogerse en él las fincas registrales que no puedan coordinarse con los inmuebles catastrales.

## **6.2.La calificación del Registrador de la solicitud de modificación de cabida presentada y el concepto de “dudas fundadas en la identidad de la finca”:**

Tras exponer las expectativas que generó la Ley 13/2015, procederemos a analizar cuáles fueron las modificaciones que introdujo en la inscripción de las modificaciones de cabida.

Debido a que el Registro de la Propiedad es un Registro jurídico al que solo acceden los títulos conformes con lo establecido en el ordenamiento y dada la presunción *iuris tantum* de exactitud establecida en los arts. 38 y 10 LH, el Registrador ha de calificar los títulos presentados desde un doble punto de vista: (i) jurídico, desde el que debe atender a que la modificación solicitada se ajuste a la normativa y, en su caso, a la tramitación de los procedimientos establecidos en la legislación; y (ii) fáctico, en el que

---

<sup>39</sup> Navarro Heras, B., “Una reforma muy esperada”, *Revista Catastro*, nº 84, 2015, p. 7.

<sup>40</sup> Jiménez Clar, A., “Perfiles de la coordinación de la información territorial gráfica, en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario”, *Revista Catastro*, nº 84, 2015, p. 48.

<sup>41</sup> Gómez Gállico, J., “Grandes Expectativas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro”, *Revista Catastro*, nº 84, 2015, p. 18.

ha de verificar que el exceso o defecto de cabida solicitado no dé lugar a dobles inmatriculaciones, invasión de fincas colindantes inscritas o del dominio público.

La calificación registral – requisito previo a la inscripción – es la función propia del Registrador y consiste en el ejercicio de una potestad pública que se sustenta en que el Registro de la Propiedad es un Registro jurídico, con efectos *erga omnes*. Abarca con plenitud los documentos notariales y las instancias de personas físicas y jurídicas, conforme al art. 18 LH. También comprende con amplitud los documentos administrativos conforme al art. 99 RH. E igualmente, se extiende a los títulos emitidos por la autoridad judicial, aunque con las limitaciones establecidas en el art. 100 RH: “se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”

En el caso de los excesos y defectos de cabida – tal y como veremos más detenidamente en los siguientes apartados – se da una doble calificación: (i) inicial, al comienzo del expediente, para verificar si procede su tramitación; y (ii) final, a su conclusión, en la que debe resolver acerca de si procede o no la modificación de cabida. Aunque el Registrador tramita y resuelve el procedimiento, no hay unicidad de calificación por cuanto siempre cabe el recurso gubernativo o judicial. No obstante, tiene especial sentido que el Registrador tramite y resuelva porque solo él tiene a su disposición toda la documentación atinente al caso: los títulos presentados, los archivos del Registro y los programas informáticos de localización de fincas. Es más, el éxito que está teniendo el expediente registral de modificación de cabida previsto en el art. 199 LH plantea que puedan atribuirse a los Registradores de la Propiedad funciones en otros supuestos semejantes.

La calificación registral específica de la procedencia o no de los excesos y defectos de cabida solicitados se concreta por la Dirección General en la fórmula “dudas fundadas” sobre la identidad de la finca. Por una parte, bajo el término “fundadas” se aloja la necesidad de que el Registrador motive de modo suficiente su negativa. Pero, por otra parte, bajo la expresión “dudas” también se recoge la realidad de que al Registrador no se le puede exigir que conozca lo que no ha accedido al Registro y ni siquiera a otros archivos públicos a los que pueda tener fácil acceso, como es hoy el Catastro vigente y parcialmente – en cuanto resulta de su página web – el histórico. En definitiva, no se

puede exigir que el Registrador argumente con lo que desconoce y, por consiguiente, basta con que manifieste “dudas fundadas” sobre la identidad de la finca.

Todo ello, conforme a lo señalado por la RDGRN de 8 de junio de 2016 (BOE 28 de junio de 2016):

Todo ello, sin perjuicio de la calificación de las dudas en la identidad de la finca que en todo caso deberán quedar justificadas en la calificación y que podrán ser manifestadas por el Registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. Tales dudas han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

### **6.3. Los tres supuestos básicos de modificación de cabida:**

La RDGRN de 17 de noviembre de 2015 (BOE 9 de diciembre de 2015) afirma en su Fundamento de Derecho 9º: “a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos”: (i) modificación de la descripción literaria de la cabida; (ii) modificación de la cabida con inscripción de la representación geográfica; y (iii) rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza.

Al primero de los tres grupos, se refiere la citada Resolución en los siguientes términos:

Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a **rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita**, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes.

El art. 201.3 a) y b) LH a los que se remite la Resolución recogen dos supuestos: (i) “cuando las diferencias de cabida no excedan del 10% de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos

descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita”; y (ii) “en los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del 5% de la cabida que conste inscrita.”

Ahora bien, la mera aportación de referencia catastral o la mera alegación, según los respectivos casos, no es suficiente. Como concluye el art. 201 LH:

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

Seguidamente, al segundo grupo se refiere la citada Resolución en los siguientes términos:

El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales **no superiores al 10%** de la cabida inscrita, pero **con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca**. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al **límite máximo del 10%**, prevé que una vez inscrita la **representación gráfica georreferenciada de la finca**, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria.

El art. 9 b) LH establece tres puntos básicos de tramitación. El primero insiste en la coincidencia suficiente con el Catastro: “para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa” que, en todo caso, “habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral.”

El segundo incide en la diferencia de cabida: “se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del 10% de la cabida inscrita.”



Y el tercero dispone que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.”

Como se advierte, la diferencia entre este supuesto y el anterior no radica en la proporción de la cabida inscrita y la que se pretende inscribir. En el primer caso únicamente hay una modificación de la descripción literaria, es decir, no hay inscripción de la representación gráfica. Y en el segundo caso es la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca la que va a dar lugar a la modificación de la superficie consignada en la inscripción literaria, mediante la determinación de las coordenadas de sus vértices. Así, señala la Resolución citada: “advírtase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b.”

Para realizar estas verificaciones el Registrador necesita de medios técnicos específicos que prevé el art. 9 b) LH en sus párrafos octavo y noveno:

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Por último, el art. 9 LH establece un supuesto imperativo y otro potestativo. El supuesto imperativo es el siguiente: “siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.” Y el potestativo: “asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.”

La crítica que es preciso hacer de este precepto es que su aplicación práctica es muy escasa. La mayor parte de las fincas radicantes en el territorio español ya están inmatriculadas y las que no lo están suelen ser pequeñas fincas rústicas en zonas de escasa inscripción. De igual modo, la solicitud de inscripción de coordenadas de los vértices con carácter potestativo es escasa. Por ello, aunque el supuesto previsto en este artículo es una innovación importante, su aplicación práctica es menor de la que sería deseable. Si bien, desde otro punto de vista, su aplicación generalizada con carácter imperativo modificaría todo nuestro sistema de contratación sobre inmuebles y generaría costes adicionales para transmitentes y adquirentes que en muchos casos serían excesivos.

Por lo tanto, sería conveniente que el legislador se plantease una vía intermedia entre la descripción literaria tradicional y el perfecto sistema de coordenadas georreferenciadas que desea. Este sistema podría ser el de consignación generalizada en los folios registrales de la referencia catastral, que no tiene coste para los interesados y es de fácil acceso. Si bien, con la advertencia expresa en las inscripciones de que esta consignación de la referencia catastral es un dato más de localización, sin que implique la modificación de la descripción literaria de la finca, como ya hemos dicho. Se trata de un planteamiento posibilista que no da lugar a la precisión de la inscripción de coordenadas georreferenciadas pero que podría aplicarse de modo generalizado.

Finalmente, al tercer grupo se refiere la Resolución citada en los siguientes términos:

Los que persiguen y potencialmente permiten inscribir **rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de**

**cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices** – pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa –.

**Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.** Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el Boletín Oficial del Estado, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público – Registrador o Notario, según el caso – competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

Dada su especialidad, examinaremos por separado los expedientes registral y notarial de los arts. 199 y 201 LH.

#### **6.4.El procedimiento notarial de modificación de cabida:**

Como señala SANZ PÉREZ<sup>42</sup>, la intervención del notariado en el proceso de concordancia entre Catastro, Registro y realidad física es fundamental. El Notario es un funcionario público que actúa como profesional jurídico, lo que le dota al mismo tiempo de fe pública y de flexibilidad en sus relaciones con sus clientes y con los Registradores de la Propiedad, todo lo cual facilita la consecución de los fines pretendidos por la Ley. Además, los arts. 201 y 203 LH establecen un procedimiento dotado de las garantías suficientes como para que en él se pueda resolver sobre excesos de cabida superiores al 10% de la cabida inscrita.

En primer lugar, la inscripción en el Registro de la Propiedad es rogada, esto es, tiene lugar a solicitud de persona interesada (art. 6 LH), por lo que el procedimiento:

---

<sup>42</sup> Sanz Pérez, C., “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica tras la Ley 13/2015, de 24 de junio”, *El Notario del siglo XXI*, nº 68, 2016.

“podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real.” (201 a) LH). El solicitante deberá aportar al Notario “la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.”

Para posibilitar la coordinación Registro y Catastro, el art. 201 b) LH requiere que se aporte certificación catastral descriptiva y gráfica. La Dirección General del Catastro describe esta certificación del modo siguiente: “las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas contienen, además de los datos básicos de carácter físico, jurídico y económico del bien inmueble a que se refieren, su representación gráfica. De acuerdo con la normativa catastral, este tipo de certificaciones deberán incorporarse en todos los documentos autorizados por Notarios en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que puedan dar lugar a modificaciones en el Catastro Inmobiliario.”<sup>43</sup>

Seguidamente, el Notario solicitará al Registrador certificación de la finca inscrita. Este es el momento procedimental oportuno para que el Registrador manifieste las “dudas fundadas” que pueda tener sobre la identidad de la finca, de tal modo que el Notario pueda solventarlas en la tramitación del expediente.

Es esencial que la modificación de cabida solicitada no cause perjuicio a terceros y, por ello, se prevé su notificación para que aleguen lo que a su derecho convenga. Así, dispone el art. 201 b) LH que “deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales.” Notificado el expediente a todos los posibles afectados por él caben dos posibilidades: (i) oposición fundada y cierre de acta; o (ii) levantamiento de acta.

En caso de oposición de un colindante, el Notario debe discernir entre mera oposición sin fundamento, que no tiene consecuencias, y oposición fundada que justifique al menos de modo indiciario la improcedencia de la modificación de cabida solicitada. En este último caso, el Notario archivará las actuaciones y dará cuenta inmediata al

---

<sup>43</sup> Portal de la Dirección General del Catastro, s.f. (disponible en [http://www.catastro.meh.es/esp/certificaciones\\_catastrales.asp](http://www.catastro.meh.es/esp/certificaciones_catastrales.asp); última consulta 14/03/2020).

Registrador. En este caso el art. 203.1 LH prevé que: “el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.”

En otro caso, dispone el art. 203.1 LH que “levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.”

Recibida la documentación, el Registrador procederá a nueva calificación. Conforme al art. 200 LH, si “a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.” En otro caso, cotejado el expediente, procederá a inscribir el exceso de cabida solicitado.

#### **6.5. El procedimiento registral de modificación de cabida:**

El procedimiento registral de modificación de cabida previsto en el art. 199 LH ha sido explicitado en la citada RDGRN de 17 de noviembre de 2015 (BOE 9 de diciembre de 2015), Fundamento de Derecho 8º. Destaca ante todo la amplitud del objeto del procedimiento:

Y, finalmente, es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los Registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa.

MERINO ESCARTÍN<sup>44</sup> estudia con detenimiento el procedimiento previsto en el artículo art. 199 LH y entiende – citando la RDGRN de 8 de junio de 2016 (BOE 28 de junio de 2016) – que es necesaria la solicitud inicial. Ésta puede ser tácita, pero en ningún caso cabe la iniciación de oficio por el Registrador. La citada Resolución establece:

En el presente caso, tal y como alega el recurrente, se pretende completar la descripción literaria con la representación gráfica catastral, quedando debidamente cumplido el principio de rogación con la solicitud de inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199.” Ahora bien, tal y como establece SANZ PÉREZ, “no hace falta una rogación expresa del interesado, sino que se entiende solicitada cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación gráfica georreferenciada que se incorpore.<sup>45</sup>

El art. 199 párrafo primero LH continúa: “el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a”: (i) los titulares registrales del dominio, si no hubieran iniciado éstos el procedimiento; (ii) a los titulares de las fincas registrales colindantes afectadas, salvo si son elementos de división horizontal<sup>46</sup>; (iii) a los titulares de las parcelas catastrales colindantes, cuando se vaya a utilizar una representación gráfica alternativa; y (iv) a las Administraciones Públicas responsables de los bienes demaniales si entiende el Registrador que pueden verse afectados.<sup>47</sup>

Estas notificaciones se harán de forma personal, salvo cuando alguno de los interesados sea desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, la notificación no sea efectiva. En estos supuestos, se notificará mediante edicto insertado en el Boletín Oficial del Estado<sup>48</sup>. Seguidamente – continúa el art. 199.1 LH párrafo segundo – “los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga.”

---

<sup>44</sup> Merino Escartín, J., “Inscripción de la representación gráfica: apuntes sobre el artículo 199 de la Ley Hipotecaria”, *Notarios y Registradores*, 2019 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/sc/inscripcion-de-la-representacion-grafica-apuntes-sobre-el-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria/>; última consulta 14/03/2020).

<sup>45</sup> Sanz Pérez, C., “El artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el marco de la coordinación Catastro-Registro”, *El Notario del siglo XXI*, nº 65, 2016, pp. 62-65.

<sup>46</sup> En divisiones horizontales, deberá notificarse al representante de la comunidad de propietarios.

<sup>47</sup> Por aplicación analógica del art. 205 LH párrafo tercero.

<sup>48</sup> Sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del art. 203. Esto es, un sistema de alertas en línea previsto para fincas afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.

En relación a la oposición de colindantes, señala AMÉRIGO ALONSO: “constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto.”<sup>49</sup> Y en esta línea, dispone el art. 199.1 LH párrafo cuarto: “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.”

Por lo tanto, *a priori* el Registrador procederá a calificar conforme a lo dispuesto en el art. 9 LH tras cumplir con el régimen de notificaciones y, en su caso alegaciones, previsto. Tal y como hemos tratado *supra*, el Registrador debe valorar la correspondencia de la representación gráfica con la descripción literaria, calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca y utilizar para ello los medios auxiliares de calificación disponibles.

En caso de calificación positiva catastral, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente – conforme al art. 199.2 LH párrafo segundo y a la Resolución conjunta de la DGSJyFP y la Dirección General del Catastro<sup>50</sup>– que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que en el plazo de cinco días se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

En caso de calificación positiva no catastral, el Registrador incorporará la representación gráfica alternativa al folio real y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda conforme al art. 18 TRLCI. Una vez practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador para que haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

---

<sup>49</sup> Américo Alonso, C., “El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria”, *Registradores de Madrid*, 2015 (disponible en [https://www.registradoresdemadrid.org/ponencias/PROCEDIMIENTO-DEL-ARTICULO-199-DE-LA-LEY-HIPOTECARIA-1314#a\\_1](https://www.registradoresdemadrid.org/ponencias/PROCEDIMIENTO-DEL-ARTICULO-199-DE-LA-LEY-HIPOTECARIA-1314#a_1); última consulta 14/03/2020).

<sup>50</sup> Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad (BOE de 30/10/2015).

Por último, cabe comentar que – tal y como señala RENTERÍA AROCENA<sup>51</sup>– resulta bastante habitual que el procedimiento incoado consuma el tiempo de un asiento de presentación ordinario, sobre todo por las vicisitudes en las notificaciones. Como el legislador no ha previsto de modo expreso su prórroga, la Resolución Circular DGRN de 3 de noviembre de 2015 prevé que se tome anotación preventiva aplicando el art. 42.9 LH.

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

#### **6.6. Especial referencia a la invasión del dominio público:**

El art. 12 RH en su redacción inicial exceptuaba de la inscripción “los bienes de dominio público a que se refiere el art. 339 del Código Civil, ya sean de uso general, ya pertenezcan privativamente al Estado”. Este precepto tiene sentido si se considera que los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sin embargo, también es cierto que el Registro de la Propiedad presta una protección específica de la que no hay razón para privar al dominio público *ex ante*. Por eso, hoy el art. 5 del RH establece: “los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a su legislación especial.”.

La protección específica que el Registro de la Propiedad puede conferir al dominio público es, conforme a la Ley 13/2015 (arts. 9, 199, 203, 205 y Disposición Adicional Primera) evitar su invasión. Para ello establece dos medios fundamentales: (i) la notificación a la Administración competente en caso de inmatriculación o excesos de cabida de fincas colindantes con el dominio público; y (ii) la calificación registral de que estas operaciones no invaden el dominio público mediante el instrumento auxiliar de calificación que es la aplicación informática registral para el tratamiento de

---

<sup>51</sup> Rentería Arocena, A., “La Ley 13/2015, de 24 de junio, reforma Ley Hipotecaria y Catastro: tres años de vigencia”, *Notarios y Registradores*, 2018 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>; última consulta 05/03/2020).



representaciones gráficas, incluida la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas.

Así lo señala expresamente CALVO GONZÁLEZ-VALLINAS: “para la protección del dominio público deviene instrumento de gran importancia la información territorial asociada que han de facilitar las administraciones públicas, y el análisis y comprobación de la misma a través de la herramienta informática a que se refiere el art. 9 letra b) LH.”<sup>52</sup>

## **7. Calificación sustitutoria, recurso ante la DGSJyFP y recurso judicial:**

Señala el art. 18 LH que “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”

Y añade el art. 19 LH que “cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes.”

La calificación sustitutoria, introducida por el art. 19 bis LH<sup>53</sup> y desarrollada en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto (BOE 2 de agosto de 2003) es el medio más inmediato que tiene el interesado que no está conforme con la calificación registral para que esta se revise. No constituye propiamente hablando un recurso, sino una segunda calificación.

La RDGRN de 13 de abril de 2018 (BOE 25 de abril de 2018) especifica los recursos que caben en caso de que la calificación del Registrador sustituto confirme total o parcialmente la calificación del Registrador sustituido:

---

<sup>52</sup> Calvo González-Vallinas, D., “La protección del dominio público”, *Revista Registradores de España*, 2015 (disponible en <https://revistaregistradores.es/la-proteccion-del-dominio-publico/>; última consulta 15/03/2020).

<sup>53</sup> Introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE 31 de diciembre de 2001).

En caso de que la calificación sustitutoria sea negativa o confirmatoria de la calificación inicial, el interesado podrá utilizar los recursos administrativo o judicial, pero contra esa calificación inicial y sólo en cuanto a los defectos de la misma con los que el Registrador sustituto hubiere mostrado su conformidad (Resolución DGRN de 13 de junio de 2006). Por su parte el plazo de presentación de los recursos deberá a empezar a correr desde la notificación de la calificación sustitutoria negativa pues, si no fuera así, se restringiría las posibilidades de defensa del interesado (Resolución de la DGRN de 19 de febrero de 2005).

El tradicionalmente llamado recurso gubernativo se interpone ante la DGSJyFP del Ministerio de Justicia.<sup>54</sup> Conforme al art. 326 LH, “debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación.”

Interpuesto el recurso, el art. 327 LH párrafo sexto prevé que “el Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados.”

En otro caso, la Dirección General deberá – conforme al párrafo noveno del citado art. 327 LH – “resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre.” Conforme al párrafo décimo de este mismo artículo, “publicada en el Boletín Oficial del Estado la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los Registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo.”

En línea con lo expuesto, la Dirección General ha señalado – por todas, RDGRN de 6 de septiembre de 2018 (BOE 26 de septiembre de 2018) – que “las resoluciones estimatorias de los recursos interpuestos contra las calificaciones registrales vinculan a todos a los Registradores si están publicadas el BOE, aunque no hayan ganado firmeza, siempre que no hayan sido anuladas por resolución judicial firme también publicada.”

---

<sup>54</sup> Excepto en Cataluña, donde se interpone ante su propia Dirección general de Derecho y Entidades Jurídicas.

No obstante, esta doctrina es controvertida. Siguiendo a VALERO FERNÁNDEZ-REYES<sup>55</sup>: (i) es sabido que las resoluciones de la hoy DGSJyFP no constituyen fuente de derecho, por lo que entender la vinculación a que se refiere el art. 327 LH más allá del caso concreto, supondría una alteración del sistema de fuentes y, además, una vulneración de los principios de independencia y responsabilidad del Registrador; y (ii) el pretendido efecto vinculante se produzca desde la publicación de la resolución en el BOE, aun cuando haya sido impugnada judicialmente, no resulta pertinente. Por todas, señala la Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº3 de Lleida, de 28 de julio de 2008, en su Fundamento de Derecho 3º: “si el asunto de fondo debatido se encuentra pendiente de resolución firme por los Tribunales, hasta tanto no se pronuncien definitivamente los Tribunales, su vinculación no resulta pertinente.”

Con independencia de ello, la resolución que se dicte vincula al Registrador en el caso concreto resuelto. Por eso, si se estima el recurso, el Registrador deberá practicar la inscripción en los términos que resulten de la resolución una vez que hayan transcurrido dos meses desde la publicación en el BOE. Si, por el contrario, la Dirección General desestima el recurso, el interesado podrá acudir a la vía judicial.

Cabe señalar que también cabe acudir a la vía judicial sin previo recurso ante la DGSJyFP, pues el recurso ante este órgano administrativo es potestativo. Conforme al art. 328 LH, “la demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados de la notificación de la calificación o, en su caso, de la resolución dictada por la Dirección General, o, tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo, en el plazo de cinco meses y un día desde la fecha de interposición del recurso, ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble.”

Continúa el 328 LH, “están legitimados para la interposición de la misma los que lo estuvieren para recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado”<sup>56</sup>. En cambio, “carecen de legitimación para recurrir la resolución de la Dirección General el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el Consejo General del Notariado y los Colegios Notariales.”. En cuanto al Notario

---

<sup>55</sup> Valero Fernández- Reyes, A., “Los recursos contra la calificación registral”, *Registradores de Madrid*, 2011 (disponible en <https://www.registradoresdemadrid.org/revista/31/Comentarios/LOS-RECURSOS-CONTRA-LA-CALIFICACION-REGISTRAL-Por-Angel-Valero-Fernandez-Reyes>; última consulta 02/03/2020).

<sup>56</sup> Como se ha indicado *supra*, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

autorizante del título y el Registrador de la Propiedad cuya calificación negativa hubiera sido revocada, únicamente podrán recurrir la resolución de la DGSJyFP “cuando la misma afecte a un derecho o interés del que sean titulares.”.

En relación a la legitimación notarial o registral para recurrir las resoluciones de la DGSJyFP, solía asociarse a una eventual responsabilidad civil o disciplinaria del Notario o Registrador relacionada con su función. Sin embargo, siguiendo a DELGADO RAMOS<sup>57</sup>, se ha producido una “importante rectificación, o cuando menos matización cualificada, en la doctrina del alto tribunal sobre la legitimación registral para recurrir contra las resoluciones de la DGRN.”. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo, de 21 de noviembre de 2013, en su Fundamento de Derecho 3º afirma:

Aun estando sometida en la actualidad dicha legitimación a los criterios más restrictivos presentes en la actual redacción del párrafo cuarto del artículo 328 («afecte a un derecho o interés del que sea titular»), según la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2005, de 18 noviembre, es lo cierto que tal legitimación no puede vaciarse de contenido y ha de considerarse la existencia de un interés legítimo por parte del Registrador de la Propiedad en que sea mantenida su calificación.

Por eso, podemos afirmar con VALERO FERNÁNDEZ-REYES<sup>58</sup>: “la legitimación, cuando no existe una prohibición expresa, debe interpretarse en sentido amplio. Esto es, sobre la base del artículo 24 de la Constitución Española que proclama el principio de la tutela judicial efectiva y de la propia Jurisprudencia del Tribunal Constitucional en materia de legitimación que es partidaria del principio *pro actione*.”

## **8. Tributación de modificaciones de cabida:**

Una cuestión conexas con la inscripción de los excesos y defectos de cabida en el Registro de la Propiedad es la de su tributación. Como es sabido, el art. 254 LH establece en su número 1: “ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.”

---

<sup>57</sup> Delgado Ramos, J., “El Tribunal Supremo ha matizado su doctrina sobre la legitimación del Registrador para recurrir contra las resoluciones de la DGRN”, *Notarios y Registradores*, 2014 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/el-tribunal-supremoha-matizado-su-doctrina-sobre-la-legitimacion-del-registrador-para-recurrir-contra-las-resoluciones-de-la-dgrn/>; última consulta 03/03/2020).

<sup>58</sup> Valero Fernández- Reyes, A., *Op. cit.*, (última consulta 03/03/2020).

Y en el mismo sentido, dispone el art. 122 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo (BOE 22 de junio de 1995): “los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de la Propiedad Industrial no admitirán, para su inscripción o anotación, ningún documento que contenga acto o contrato sujeto al impuesto, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción.”

Una vez establecido que es preciso presentar en la oficina gestora de la administración tributaria competente el documento en el que se declare el exceso de cabida, debemos plantearnos su tributación. En su tiempo fue una cuestión discutida, lo que dio lugar, por ejemplo, a la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central (en adelante, “TEAC”) 00/4059/2006, de 23 de julio de 2008, en particular sus Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero. No obstante, en la actualidad hay que estar a la Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0750-16, de 25 de febrero de 2016, más completa y actual y, ante todo, Resolución Vinculante para la administración tributaria.

Señala esta resolución que el exceso de cabida no tributa ni por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (en adelante, “ITP”) ni por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (en adelante, “IAJD”) en su modalidad de cuota variable, ambos recogidos en el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre (BOE 20 de octubre de 1993) (en adelante, “Texto Refundido ITPyAJD”) y en el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo (BOE 22 de junio de 1995).

Respecto de la tributación por transmisiones onerosas, la Resolución Vinculante citada señala que: “la constatación de un exceso de cabida de una finca ya inscrita, y con unos linderos delimitados, no implica la adquisición de una mayor porción de terreno que deba quedar sujeta al ITP y AJD, en tanto dicha constatación no supone la configuración de una finca nueva.” Esto es, la Dirección General de Tributos considera el exceso de cabida como la rectificación de una imprecisión registral o como la rectificación de un erróneo dato registral, lo que no constituye un acto jurídico sujeto a tributación.

No obstante, debemos señalar que la citada Resolución Vinculante también añade lo siguiente:

En el caso de que el llamado exceso de cabida implicase para su titular un incremento patrimonial, al suponer una ampliación objetiva del derecho de propiedad, o si se tratase de la adquisición de una finca colindante, de la que no se tiene título o éste es defectuoso, declarando como señalando que es un exceso de cabida lo que realmente es una agrupación de fincas, daría lugar al devengo del impuesto de acuerdo con el principio de calificación del acto o contrato a que se refiere el art. 2.º del Texto Refundido del ITP y AJD. En tal caso procedería su liquidación conforme a lo previsto en el art. 7.1.B), segundo párrafo: se liquidará como constitución de derechos la ampliación posterior de su contenido que implique para su titular un incremento patrimonial, el cual servirá de base para la exigencia del tributo.

Por lo tanto, en el supuesto de que no se trate propiamente hablando de exceso formal de cabida, sino que lo que se pretenda es la de adición de una porción material colindante a la realmente inscrita, procederá que se tribute por esta porción, sobre cuya adquisición no consta que se haya tributado en ningún momento. En realidad, aquí nos encontramos ante el intento de un fraude fiscal y registral a un tiempo, pues se está utilizando un instituto jurídico – una rectificación de descripción – con fines ajenos a él – la inmatriculación de una porción no inscrita –. Por ello, con independencia de la tributación fiscal, siempre previa a la calificación registral, el Registrador denegará la práctica de la inmatriculación encubierta.

La Resolución Vinculante de que venimos tratando añade que la no tributación por transmisiones patrimoniales onerosas, puede dar lugar a la tributación por la cuota variable del IAJD, pues efectivamente la resolución del expediente notarial de modificación de cabida o su declaración por el interesado en escritura pública es un acto jurídico en el que podrían recurrir todos los requisitos exigidos por el art. 31.2 del Texto Refundido del ITP y AJD. Sin embargo, la DGT señala que:

La constatación de exceso de cabida de una finca ya inscrita con unos linderos delimitados, no tiene por objeto cantidad o cosa valuable, ya que lo valuable es la finca y el acta de constatación de exceso de cabida no supone la configuración de una finca nueva, sino el resultado de rectificar numéricamente las unidades de medida contenidas en la extensión delimitada exclusivamente por los linderos, los cuales identifican la parte de la superficie objeto de consideración.

Es decir, lo que habría que valorar es el acto material de rectificación, no el valor de la finca o del exceso en sí mismo; y tal rectificación no tiene valor económico por sí mismo (con independencia de que los efectos de esta modificación den un mayor valor a la finca en el tráfico jurídico como consecuencia de la protección registral). Asimismo, la Resolución Vinculante señala que: “en cuanto a la cuota fija de la citada modalidad de actos jurídicos documentados, de acuerdo con el apartado 1 del art. 31, la matriz y las copias de la escritura o acta notarial en que se formalice la constatación de exceso de cabida de un inmueble, deben ser extendidas, en todo caso, en papel timbrado de 0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio, a elección del fedatario.”

Por último, cabe indicar que la Resolución Vinculante se refiere a excesos de cabida consignados en documentos notariales y no hace referencia a los posibles excesos consignados en documentos judiciales (procedimientos anteriores a la Ley 13/2015, pero de los que no puede descartarse que exista alguno en proceso de resolución), ni a los consignados en documentación administrativa (conforme al art. 206.5 de la LH que en la reforma introducida por la Ley 13/2015 prevé que puedan contener rectificaciones descriptivas de fincas) y tampoco a los realizados por expediente registral (en particular, conforme al art. 199 LH). Por lo demás, el art. 31.2 del Texto Refundido del ITP y AJD se refiere expresamente a: las primeras copias de escrituras y actas notariales, por lo que, *inclusio unius, exclusio alterius*, la cuestión no se plantea respecto de estos otros expedientes.

## **9. Conclusiones:**

PRIMERA. – No deben confundirse los conceptos “coordinación de instituciones públicas Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario” y “coordinación de fincas registrales y parcelas o inmuebles catastrales”.

Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario son dos instituciones con “naturaleza y competencias diferenciadas” (Ley 13/2015 Preámbulo I, párrafo tercero). De aquí se sigue que para cumplir su función cada una necesita de instrumentos específicos, estructurales y técnicos: finca registral y programa de georreferenciación registral; parcela o inmueble catastral y plano topográfico catastral.

El objeto material de estas dos instituciones es el mismo (Ley 13/2015 Preámbulo I, párrafo tercero): “recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria”. Y de ello la Ley 13/2015 ha concluido que el instrumento de trabajo ha de ser el mismo en ambos casos: la cartografía catastral.

Sin embargo, no toma en consideración que, al no coincidir la finca registral con la parcela o inmueble catastral, su ámbito efectivo de aplicación en los Registros de la Propiedad es mínimo. Y, por consiguiente, la coordinación también es mínima: un 4,7% de casos, según las estadísticas del Portal del Catastro Inmobiliario y del Portal del Instituto Nacional de Estadística.

Hay un antiguo dicho jurídico que afirma: donde no hay distinción, hay confusión. La Ley 13/2015 no ha distinguido entre coordinación de instituciones y coordinación de superficies de terreno y, como consecuencia, ha creado una confusión que la práctica no ha asumido.

SEGUNDA. – La coordinación entre instituciones públicas es siempre deseable, pero no siempre interesa por igual a las instituciones que se coordinan. Al Registro de la Propiedad, dependiente del Ministerio de Justicia, no le reporta ningún beneficio coordinarse con el Catastro Inmobiliario, dependiente del Ministerio de Hacienda. A este último sí le reporta utilidad coordinarse con cualquier institución, pública o privada, que le suministre información para cobrar los tributos establecidos por la legislación vigente.



Lo que al Registro de la Propiedad le interesa no es la coordinación, sino la aplicación de una categoría jurídica distinta recogida en el art. 2.1 TRLCI: la “asignación equitativa de los recursos públicos”, en virtud de la cual, “el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio”.

La fórmula “asignación equitativa de los recursos públicos” por la que el Catastro coopera con las instituciones públicas y los ciudadanos viene a subsanar una anomalía en la dependencia orgánica del sistema cartográfico y parcelario nacional, que debiera estar integrado en el Ministerio de la Presidencia por afectar a todas las instituciones públicas y privadas y a todos los ciudadanos españoles en múltiples de sus actividades. Sin embargo, por la razón histórica de que fue el Ministerio de Hacienda el que destinó sus recursos a la realización de una cartografía que tenía como finalidad la exacción tributaria, hoy se mantiene en este departamento ministerial.

Así, lo que el Registro de la Propiedad necesita, en virtud del principio de “asignación equitativa de los recursos públicos”, es una cartografía básica como soporte de una cartografía propia. Y lo que se ha hecho es incorporarle una cartografía exclusiva y excluyente que no se adapta a sus necesidades.

TERCERA. – Esta pretensión maximalista de identificación entre la parcela o inmueble catastral y la finca registral ha impedido que se adopten fórmulas de coordinación que hubieran sido más operativas, tanto para el Catastro Inmobiliario como para el Registro de la Propiedad.

Una de ellas es la superposición de bases gráficas catastrales y registrales; sin perjuicio de tener en cuenta otras muchas que hoy existen, por ejemplo, la concentración parcelaria o el planeamiento urbanístico.

Otra es la consignación obligatoria en las inscripciones registrales de la referencia catastral correspondiente a la misma superficie de terreno que la que delimitan la finca registral. Si bien, como no hay identificación absoluta, admitiendo la consignación de varias referencias catastrales o de parte de ellas.

Este sistema no da lugar a resultados tan precisos como el de la coordinación de la parcela catastral con la finca registral en virtud de la aportación de coordenadas georreferenciadas. Pero tiene a su favor que puede aplicarse en la generalidad de los casos y tiene escaso coste para los ciudadanos.

CUARTA. - El Registro de la Propiedad sigue siendo el contrapeso de protección a terceros que requiere la doctrina del título y el modo. Y para que el sistema de coordinación previsto en la Ley 13/2015 funcione hubiera sido necesario sustituirlo por otro de inscripción constitutiva sobre una base gráfica objetiva. Ni nuestra tradición jurídica y sociológica ni nuestros medios técnicos hubieran admitido esta modificación.

Por eso, el sistema previsto en la Ley 13/2015 es un planteamiento tan racionalista como poco racional. La racionalidad exige atender a las circunstancias y los medios. Dentro de estos límites, sí que es cierto que la modificación legal ha contribuido parcialmente a identificar y localizar las fincas en el Registro de la Propiedad, lo que es una exigencia inaplazable en nuestro momento histórico; y en un modo escaso, vistas las estadísticas, a la coordinación Catastro-Registro.

Por eso, a los casi cinco años de su promulgación, el balance es que debiera ser modificada en el siguiente doble sentido: (i) dotar a los Registros de la Propiedad de una base cartográfica sustentada sobre la del Catastro, pero autónoma; y (ii) consignar en las inscripciones la referencia catastral (o varias o parte de ella).

Y desde esta modificación, que tiene un planteamiento mucho menos audaz que la de la Ley 13/2015, pero de aplicación general, el Registro de la Propiedad informará al Catastro Inmobiliario.

QUINTA. – Con todo, podemos afirmar que la Ley 13/2015 ha tenido unos relativos efectos beneficiosos. Para el Catastro, porque se ha logrado la coordinación de fincas registrales y parcelas catastrales, aunque no en la cantidad esperada; para el Registro de la Propiedad porque se ha introducido con más rigor la exigencia de localización y delimitación de las fincas, como se constata en las múltiples resoluciones de la DGRN, hoy DGSJyFP, sobre esta materia.

## **10. Bibliografía:**

### **Legislación:**

Decreto 393/1959, de 17 de marzo, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria

Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad (BOE 21 de marzo de 2000).

Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 (BOE 27 de febrero de 1946).

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 (BOE 25 de junio de 2015).

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE 31 de diciembre de 1996).

Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE 31 de diciembre de 2001).

Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre (BOE 20 de octubre de 1993).

Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE de 8 de marzo de 2004).

Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, por el que se reforman determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la Ley 11/1981, de 13 de mayo (BOE 27 de noviembre de 1982)

Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales (BOE 29 de enero de 2020).

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (BOE 23 de julio de 1997).

Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto (BOE 2 de agosto de 2003).

Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo (BOE 22 de junio de 1995).

Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 (BOE 16 de abril de 1947).

### **Jurisprudencia:**

Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº3 de Lleida, de 28 de julio de 2008.

Sentencia del Tribunal Supremo, de 21 de noviembre de 2013.

### **Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**

RDGRN de 16 de junio de 2003 (BOE 30 de julio de 2003).

RDGRN de 2 de junio de 2012 (29 de junio de 2012)

RDGRN de 25 de junio de 2015 (BOE 10 de agosto de 2015).

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

RDGRN de 17 de noviembre de 2015 (BOE 9 de diciembre de 2015).

RDGRN de 8 de junio de 2016 (BOE 28 de junio de 2016).

RDGRN de 15 de enero de 2018 (BOE 26 de enero de 2018).

RDGRN de 13 de abril de 2018 (BOE 25 de abril de 2018).

RDGRN de 2 de junio de 2019 (BOE 29 de junio de 2019).

RDGRN de 6 de septiembre de 2018 (BOE 26 de septiembre de 2018).

RDGRN de 5 de noviembre de 2019 (BOE 27 de noviembre de 2019).

RDGRN de 4 de diciembre de 2019 (BOE 21 de enero de 2020).

### **Otras Resoluciones**

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

Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad (BOE de 30/10/2015).

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0750-16, de 25 de febrero de 2016.

### **Obras doctrinales:**

ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho Civil II: Derecho de Obligaciones*, Ed. EDISOFER, S.L., Madrid, 2008.

AMÉRIGO ALONSO, C., “El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria”, *Registradores de Madrid*, 2015 (disponible en [https://www.registradoresdemadrid.org/ponencias/PROCEDIMIENTO-DEL-ARTICULO-199-DE-LA-LEY-HIPOTECARIA-1314#a\\_1](https://www.registradoresdemadrid.org/ponencias/PROCEDIMIENTO-DEL-ARTICULO-199-DE-LA-LEY-HIPOTECARIA-1314#a_1); última consulta 14/03/2020).

CURIEL LORENTE, F., *Inmatriculación, reanudación del tracto sucesivo e inscripción de excesos de cabida*, Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2001.

CALVO GONZÁLEZ-VALLINAS, D., “La protección del dominio público”, *Revista Registradores de España*, 2015 (disponible en <https://revistaregistradores.es/la-proteccion-del-dominio-publico/>; última consulta 15/03/2020).

DELGADO RAMOS, J., “El Tribunal Supremo ha matizado su doctrina sobre la legitimación del Registrador para recurrir contra las resoluciones de la DGRN”, *Notarios y Registradores*, 2014 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/el-tribunal-supremoha-matizado-su-doctrina-sobre-la-legitimacion-del-registrador-para-recurrir-contra-las-resoluciones-de-la-dgrn/>; última consulta 03/03/2020).

DÍEZ PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, tomo III*, Ed. ARANZADI, PAMPLONA, 2008.

FANDO PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2018, nº. 768, pp. 1893-1937.

FANDO PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad; la calificación registral gráfica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2019, nº. 773, pp. 1249-1297.

FENECH RAMOS, J., “Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2017, nº. 761, pp. 1291-1330.

GARCÍA CRUZ, J., “La dualidad Registro-Catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal de 2015: ¿pasos hacia una base gráfica unificada?”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 79, 2018.

GARCÍA GARCÍA, J.M., *La Finca Registral y el Catastro*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2016.

García García, J.M., “Teoría General de los Bienes y las Cosas”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Registral*, 2003, nº 676, pp.

GÓMEZ GÁLLIGO, J., “Grandes Expectativas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro”, *Revista Catastro CT*, nº 84, 2015, pp. 13-26.

GÓMEZ PERALS, M., *Los Datos de Hecho y el Registro de la Propiedad*, Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2004.

GÓMEZ PERALS, M., “Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: ¿Coordinación?”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 699, 2006, pp. 93-138.

ILUSTRE COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA, *Leyes Hipotecarias y Registrales de España: Fuentes y Evolución* (Tomo I, Volumen I, Leyes de 1861 y 1869), Ed. Castalia, Madrid, 1989.

ILUSTRE COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA, *Leyes Hipotecarias y Registrales de España: Fuentes y Evolución* (Tomo II, Volumen I, Leyes de 1909), Ed. Castalia, Madrid, 1989.

JIMÉNEZ CLAR, A., “Perfiles de la coordinación de la información territorial gráfica, en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario”, *Revista Catastro*, nº 84, 2015, pp. 27-50.

JIMÉNEZ PARÍS, T., *El tercero de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria*, Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2005.

JUEZ PÉREZ, A., “Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las Leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 14, 2015, pp. 109-129.

MARTÍNEZ GARCÍA, E. J., “Relaciones Catastro-Registro”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1997, núm. 641, pp. 1379-1406.

MARTORELL GARCÍA, V., “Fiscalidad de los Expedientes Notariales de Alteración Registral”, *Notarios y Registradores*, 2018 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/fiscalidad-de-los-expedientes-notariales-de-alteracion-registral/>; última consulta 02/03/2020).

MERINO ESCARTÍN, J., “Inscripción de la representación gráfica: apuntes sobre el artículo 199 de la Ley Hipotecaria”, *Notarios y Registradores*, 2019 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/sc/inscripcion-de-la-representacion-grafica-apuntes-sobre-el-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria/>; última consulta 14/03/2020).

MORENO LINDE, M., “Metodología de la elaboración de trabajos de investigación jurídica desde un enfoque práctico”, *Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa*, nº 11, 2015, pp. 85-96.

NAVARRO HERAS, B., “Una reforma muy esperada”, *Revista Catastro*, nº 84, 2015, pp. 7-12.

PRADO GASCÓ, V.J., “El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2014, nº. 776, pp. 3145-3203.

PUYAL SANZ, P., “La coordinación con el Registro de la Propiedad: un reto para el Catastro”, *Revista Catastro*, nº 84, 2015, pp. 51-71.

RENTERÍA AROCENA, A., “La Ley 13/2015, de 24 de junio, reforma Ley Hipotecaria y Catastro: tres años de vigencia”, *Notarios y Registradores*, 2018 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>; última consulta 05/03/2020).

REQUEJO LIBERAL, J., *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Ed. LexNova, Valladolid, 2007.

ROCA SASTRE, R. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*, Ed. Bosch, Barcelona, 1997.

SANZ PÉREZ, C., “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica tras la Ley 13/2015, de 24 de junio”, *El Notario del siglo XXI*, nº 68, 2016, pp. 38-45.

SANZ PÉREZ, C., “El artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el marco de la coordinación Catastro-Registro”, *El Notario del siglo XXI*, nº 65, 2016, pp. 62-65.

VALERO FERNÁNDEZ- REYES, A., “Los recursos contra la calificación registral”, *Registradores de Madrid*, 2011 (disponible en <https://www.registradoresdemadrid.org/revista/31/Comentarios/LOS-RECURSOS-CONTRA-LA-CALIFICACION-REGISTRAL-Por-Angel-Valero-Fernandez-Reyes>; última consulta 03/03/2020).

VÁZQUEZ ASENJO, O., *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2013.

VÁZQUEZ ASENJO, O., “Utilidades del sistema de Bases Gráficas Registrales para la técnica de calificación registral”, *Notarios y Registradores*, 2009 (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/CORTOS/2009/13-geobase.htm>; última consulta 07/03/2020).