

OBJETIVOS QUE PROCLAMA Y REFORMAS QUE INTRODUCE LA LEY 13/2015 DE REFORMA DE LA LEGISLACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL

Estudio especial de la coordinación y descoordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. El desarrollo y la aplicación práctica de la Ley

Joaquín Delgado Ramos
Registrador de la Propiedad de Santa Fe

TITLE: *Objectives and novelties introduced by Law 13/2015, of the reform of the Mortgage Act and the Real Estate Cadastre Act.*

RESUMEN: En este trabajo se analizan cuáles son los objetivos que proclama la Ley 13/2015 y las medidas concretas más destacadas que adopta para su consecución, y se efectúa una valoración crítica del grado en que tales medidas permitirán satisfacer o no los citados objetivos.

Como luego se detalla, dicha reforma legal contribuye en gran medida a dotar de mayor precisión y garantías, y por tanto, de mayor seguridad jurídica y valor económico a la ubicación y delimitación geográfica de la finca registral, como objeto del derecho de propiedad, así como a desjudicializar los procedimientos de concordancia del registro con la realidad extrarregistral y a alcanzar la coordinación gráfica, finca a finca, entre el Registro de la Propiedad y el Catastro.

Aunque el principio de prevalencia de los pronunciamientos registrales sobre los catastrales permite gestionar y resolver jurídicamente con total seguridad los casos de colisión entre ambos, es evidente que la verdadera y plena coordinación, asignatura todavía pendiente, debería pasar no sólo por exigir en unos casos y fomentar en otros que se alcance tal grado de coordinación gráfica, cosa que sí que hace la nueva ley, sino también por procurar la coordinación jurídica (titularidades) y restringir la posibilidad de ulterior descoordinación catastral sobrevenida a supuestos que estén estrictamente justificados. Sin embargo, como se analiza en el presente estudio, la nueva ley no se atreve a dar ningún paso en esa dirección.

Aun así, con el esfuerzo y colaboración de todos –ciudadanos, administraciones, profesionales, notarios y registradores, tanto desde el punto de vista jurídico, como de adaptación tecnológica– esta reforma legal constituirá sin duda un gran avance que convierte el modelo legal español de colaboración y coordinación entre Catastro-Registro en un claro referente de calidad a nivel internacional.

ABSTRACT: *This paper analyzes the objectives proclaimed by Law 13/2015 and the most important measures adopted to achieve them, and makes a critical assessment of the effectiveness of those measures.*

Such legal reform helps to provide greater accuracy and guarantees, and therefore greater legal certainty and economic value to the location and geographical demarcation of real estate properties registered in the Real Estate Registry, as well the dejudicialization of the procedures to match the Real Estate Registry with the unregistered legal reality, and achieve coordination between the Real Estate Registry and Cadastre.

Although the registry pronouncements prevail over the cadastral, real coordination must come from the legal coordination (ownerships) and from restriction of subsequent cases of no-coordination cadastral only to justified assumptions. However, the new law does not follow that path.

However, this legal reform is a role model outside of Spain with the collaboration of all: citizens, administrations, professionals, notaries and registrars, both from the legal point of view, as technological adaptation.

PALABRAS CLAVE: Registro de la Propiedad; Catastro; finca registral; bases gráficas; procedimientos.

KEY WORDS: Real Estate Registry; Cadastre; real estate property registered; cadastral parcel; graphic base; procedures.

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. PRIMERA PARTE: OBJETIVOS GENERALES DE LA LEY Y MEDIDAS CONCRETAS. 2.1. *La delimitación precisa de la finca registral como medio de incrementar la seguridad jurídica y reducir los costes económicos.* 2.2. *La desjudicialización de los procedimientos del título VI de la Ley Hipotecaria.* 2.3. *El incremento de la publicidad, la protección y defensa de todos los posibles afectados.* 2.4. *La coordinación Registro-Catastro, simplificando los procedimientos de actualización de datos catastrales y aligerando cargas administrativas a los contribuyentes.* 3. SEGUNDA PARTE: ANÁLISIS ESPECÍFICO DE LA COORDINACIÓN O DESCOORDINACIÓN ENTRE REGISTRO Y CATASTRO TRAS LA LEY 13/2015: EL OBJETO Y EL SUJETO DEL DERECHO DE PROPIEDAD. 3.1. *Medidas imperativas para la coordinación.* 3.2. *Medidas prohibitivas de la descoordinación.* 3.3. *Medidas que resuelven los conflictos entre pronunciamientos contradictorios.* 4. TERCERA PARTE: EL DESARROLLO DE LA LEY 13/2015 POR RESOLUCIONES DE LA DGRN Y DE LA DGC. 4.1. *La resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 de la DGRN y DGC.* 4.2. *La 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.* 5. CONCLUSIONES.

1. INTRODUCCIÓN

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 13/2015, formula con claridad diversos objetivos en su Exposición de Motivos.

En la primera parte de este trabajo, al analizar cada uno de esos objetivos esenciales de la ley, comenzaremos reseñando los términos empleados en la Exposición de Motivos, para, seguidamente, examinarlas modificaciones concretas que introduce en su articulado para tratar de alcanzar tales objetivos, haciendo una valoración sobre el juicio que nos merecen esas medidas.

En la segunda parte, como cuestión especialmente relevante, se analiza, desde una visión crítica y constructiva, cuáles son, tras la entrada en vigor de esta ley, las previsiones legales imperativas hacia la coordinación entre el Registro de la propiedad y el Catastro inmobiliario; las medidas prohibitivas de la descoordinación; y las que, supuestamente, habrán de resolver las situaciones de pronunciamientos discordantes o contradictorios.

Y no sólo abordaremos la perspectiva de la coordinación de objetos jurídicos inmobiliarios (única, específicamente contemplada en la Ley 13/2015), sino también, pues no debemos cerrar los ojos a tan esencial cuestión, la de los sujetos jurídicamente titulares del dominio sobre tales objetos.

2. PRIMERA PARTE: OBJETIVOS GENERALES DE LA LEY Y MEDIDAS CONCRETAS

2.1. *La delimitación precisa de la finca registral como medio de incrementar la seguridad jurídica y reducir los costes económicos*

Dice la Exposición de Motivos de la ley:

«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. [...] La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia».

Veamos las *medidas adoptadas* para la consecución de tal objetivo:

A. Se aumentan los supuestos en los que la delimitación geográfica de las fincas es requisito para la inscripción registral:

Hasta ahora, la delimitación gráfica de las fincas registrales era, generalmente, potestativa y no obligatoria, y además se permitía aportar bases gráficas no georreferenciadas, como por ejemplo los planos de una división o de una reparcelación.

Ahora, con la nueva regulación, se aumenta el número de supuestos en los que la identificación geográfica es requisito indispensable para la inscripción registral. En concreto, a partir de su entrada en vigor, ello es imprescindible no sólo en los supuestos de inmatriculación o primera inscripción de fincas en el registro, sino absolutamente en todos los supuestos de apertura de folio registral, tales como segregaciones, divisiones, agrupaciones o agregaciones, reparcelaciones, etc. (art. 9.b), y, además, exigiendo también la delimitación geográfica de la superficie ocupada por las construcciones o instalaciones que se declaren en el interior de la finca (art. 202 pfo. segundo).

Algunas consecuencias prácticas:

1. En todos los casos relativos a suelos, *no basta una mera representación gráfica* –un simple plano o croquis que distinga en términos relativos la finca de las colindantes–, sino la georreferenciación de su delimitación en un sistema oficial que permite no sólo distinguirla de las colindantes, sino ubicarla y delimitarla con carácter absoluto sobre la superficie terrestre (art. 9. b).

Por ejemplo, para inscribir una reparcelación ya no basta que se aporte el plano en papel de la reparcelación, sino que han de estar debidamente georreferenciado en cada uno de los vértices de cada una de las parcelas o elementos de la reparcelación.

2. Sabemos que, para inscribir *cualquier fraccionamiento de suelo*, se precisa obtener y aportar al registro de la propiedad la correspondiente licencia municipal o la declaración de innecesariedad de tal licencia. Pero tanto si se aporta la primera como la segunda, o incluso, como ocurre en las agregaciones y agrupaciones en las que no es preciso aportar nada, será imprescindible efectuar en todo caso la delimitación georreferenciada de la/s finca/s de resultado.

3. Para inscribir una *edificación*, ya sea nueva o antigua, deberá acompañarse un certificado técnico que acredite la georreferenciación de la superficie ocupada.

B. Se exige el archivo registral del libro del edificio

El archivo registral del libro del edificio sólo era preceptivo en determinadas comunidades autónomas en que así lo disponía su normativa propia, como ocurría, por ejemplo, en Andalucía y Cataluña. Ahora se impone, a nivel nacional, la necesidad de aportar, para su archivo y posterior publicidad registral, el libro del edificio, cuando se inscriba una edificación a la que por ley le sea exigible.

Además, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro del edificio (art. 202).

C. Se regulan con claridad los requisitos legales y los efectos jurídicos de la inscripción registral de la delimitación geográfica de las fincas.

Hasta ahora se podían inscribir bases gráficas sin existir regulación legal concreta acerca del procedimiento, trámites formales y requisitos sustantivos para ello, ni de los efectos jurídicos de tal inscripción. Bastaba que el registrador apreciara que la base gráfica aportada se correspondía con la misma finca cuya descripción literaria constaba en el folio real para que tal base gráfica fuera inscrita, mediante nota marginal expresiva de su archivo registral, sin necesidad de efectuar ninguna notificación previa ni publicación posterior de tal asiento.

Ahora, en cuanto a los *requisitos*, se exige para poder inscribir cualquier representación geográfica la previa tramitación de un procedimiento registral con las debidas garantías y la posibilidad de intervención de los colindantes, tanto catastrales como registrales (art. 199 LH):

Si la base geográfica que se pretende inscribir es de origen catastral, se ha de notificar a los colindantes registrales (art. 199.1). Y si la base geográfica que se pretende inscribir no es de origen catastral, se ha de notificar a los colindantes registrales y a los catastrales (art. 199.2).

Y en cuanto a los *efectos jurídicos*, se proclama con claridad que 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 que haya quedado incorporada al folio real (art. 10.5).

Respecto de esto último se introducen dos importantes matizaciones:

1. Si la base gráfica inscrita no ha sido la catastral, se requiere, para que se produzca tal efecto jurídico, que 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 (art. 10.5, pfo. segundo).

2. Y por otra parte, a tales efectos jurídicos «no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1ª del apartado cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca» (disp. final cuarta).

Valoración positiva:

Sin duda, aumentar los supuestos en los que la delimitación geográfica de las fincas –y de la superficie ocupada por las edificaciones o instalaciones que haya en su interior–, es requisito para la inscripción, merece una valoración muy favorable, pero resulta decepcionante que, siendo una ley que pretende acabar con la actual indefinición geográfica de las fincas, no ponga restricción alguna a que se puedan seguir inscribiendo ventas o hipotecas de fincas respecto de las que ni el registrador ni los terceros –y, a veces, ni las partes– saben ubicarlas sobre el terreno o incluso si realmente existen.

Por otra parte, la exigencia de georreferenciación de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación o instalación es especialmente importante, pues incluso dentro de una misma finca puede haber partes con distinta clasificación y calificación urbanística, que el registrador ha de tener en cuenta en su calificación, por ejemplo, a la hora de apreciar si el suelo sobre el que se asienta la obra es susceptible o no de prescripción urbanística, o para apreciar si tal edificación invade dominio público o zonas de servidumbre pública¹.

¹ Art 20.4 de la ley de suelo dispone que «en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes [...] el Registrador comprobará [...] que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general».

Asimismo, cuando el registrador comunique al Ayuntamiento y a la Comunidad autónoma la inscripción practicada, tales administraciones podrán conocer con precisión la ubicación de las edificaciones sobre las que, supuestamente, pueden o deben iniciar actuaciones de disciplina urbanística².

Valoración negativa:

No tiene ninguna justificación jurídica que el asiento registral de inscripción de la delimitación geográfica de la finca, que sólo cabe practicar con el cumplimiento previo de todos los requisitos legales y técnicos, no produzca, siempre, de modo inmediato e incondicionado, los efectos propios de todos los asientos registrales, y entre ellos, el de presumirse su exactitud y validez.

Supeditar tal efecto, como hace el artículo 10.5 párrafo segundo, cuando la delimitación no sea de origen catastral, a «validaciones» de autoridades distintas al propio registrador, o al transcurso de determinados plazos desde la inscripción, resulta no sólo sorprendente y anómalo, sino totalmente injustificado, ya que el registrador, antes de inscribir tal representación gráfica alternativa a la catastral, ha tenido que comprobar, desde el punto de vista jurídico, que se cumplan todos los requisitos en cada caso exigibles (bien aprobación en procedimientos públicos como las reparcelaciones, bien tramitación con notificaciones y publicidad en los restantes casos, como ocurre en el artículo 199 de la ley). Y desde el punto de vista técnico y de compatibilidad de la representación alternativa, ha tenido también que calificar y comprobar, no sólo que estemos ante un supuesto legal que admita expresamente tal representación alternativa, sino que la misma cumpla además los requerimientos que ya establece la ley y que se amplían y desarrollan por resolución conjunta de la dirección general del Catastro y la de los Registros y del Notariado³.

2.2. *La desjudicialización de los procedimientos del título VI de la Ley Hipotecaria*

Dice la Exposición de Motivos de la ley:

² El art 20.4.b de la ley de suelo: «Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores» y artículo 51.3 dispone que «Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro».

³ En todo caso, «la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral» (art. 9.b pfo. cuarto) y tales requisitos «serán fijados mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro» (art. 10.6)

«Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso [...]».

Medidas adoptadas:

A. Se desplaza la competencia para su tramitación y resolución desde el juez al notario o al registrador, según los casos.

Hasta ahora, los expedientes para inmatricular fincas, o reanudar tracto, obtener la cancelación de cargas caducadas, o solventar la doble inmatriculación, estaban atribuidos a la autoridad judicial.

Ahora se desjudicializan esos procedimientos de concordancia del registro con la realidad extrarregistral, cuando no exista contienda y oposición entre partes.

Para ello se encomienda a los notarios la competencia para tramitar el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas o reanudación de tracto así como las rectificaciones descriptivas y deslindes, y a los registradores los relativos a la liberación de cargas y gravámenes y la subsanación de la doble inmatriculación.

En todos los supuestos, si los interesados formularan oposición expresa, y en algunos casos, incluso si simplemente alguno no compareciera, el expediente notarial o registral habrá de concluirse sin éxito, y el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo ante el juez de primera instancia de lugar donde radique la finca, contra los que se hubieren opuesto o no hubieran comparecido.

Valoración crítica:

La premisa inicial, sobre la desjudicialización de estos expedientes, tradicionalmente llamados «de jurisdicción voluntaria», se enmarca dentro del objetivo global con arreglo al cual se ha promulgado la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.⁴

⁴ La Exposición de Motivos de dicha ley fundamenta tal decisión en que «conforme con la experiencia de otros países, pero también atendiendo a nuestras concretas necesidades, y en la búsqueda de la optimización de los recursos públicos disponibles, opta por atribuir el conocimiento de un número significativo de los asuntos que tradicionalmente se incluían bajo la rúbrica de la jurisdicción voluntaria a operadores jurídicos no investidos de potestad jurisdiccional, tales como Secretarios judiciales, Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, compartiendo con carácter general la competencia para su conocimiento. Estos profesionales, que aúnan la condición de juristas y de titulares de la fe pública, reúnen sobrada capacidad para actuar, con plena efectividad y sin merma de garantías, en algunos de los actos de jurisdicción voluntaria que hasta ahora se encomendaban a los Jueces».

Como tal premisa, nos merece una valoración positiva, dado que los derechos fundamentales y tutela judicial efectiva quedan en todo caso salvaguardados cuando algún interesado formula su oposición expresa ante el notario o el registrador que tramita el expediente.

En cambio, la distribución de materias entre notarios y registradores no parece demasiado acertada. Hubiera sido mucho más lógico atribuir competencia notarial a aquellos expedientes que tienen por objeto fincas que pretenden ser inmatriculadas, por no estarlo previamente, como así ocurre en los casos de la inmatriculación por expediente de dominio del artículo 203 en los que se trata de acreditar el dominio que se asegura ostentar sobre una finca para que pueda acceder a ser inscrito y proclamado oficialmente, y en cambio, atribuir a los registradores la competencia para tramitar aquellos expedientes o procedimientos que tienen por objeto fincas ya inmatriculadas, respecto de las que se pretende, a posteriori, la inscripción de su delimitación geográfica o su deslinde, o su rectificación descriptiva.

Además, se hace preciso contar con un procedimiento unificado y relativamente sencillo, pero con las debidas garantías, en el que sea posible cumplir simultáneamente esas tres finalidades, pues en la práctica será frecuente que cuando se pretenda inscribir la delimitación geográfica de la finca ya inmatriculada, haya además que rectificar la cabida o linderos inscritos o incluso deslindarla de las colindantes.

O visto de otro modo, no cabe deslindar una finca ni, salvo excepciones menores, modificar su cabida o linderos, si no es inscribiendo simultáneamente la delimitación geográfica correspondiente a dicho deslinde o nueva cabida o linderos.

No olvidemos que el propio artículo 9 exige 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»*.

Afortunadamente, aunque la competencia notarial resulta fraccionada entre el artículo 200 (deslinde) y el 201 (rectificaciones) y no se extiende a la inscripción de representaciones gráficas (art. 199), el procedimiento registral del citado artículo 199 sí que permite tramitar, resolver e inscribir simultáneamente, tanto la identificación gráfica de la finca, *«acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie»* como su deslinde preciso, pues se prevé expresamente que *«el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente»*.

2.3. El incremento de la publicidad, la protección y defensa de todos los posibles afectados

Dice la Exposición de Motivos de la ley:

«En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes» [...] «La inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial. Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados.»

Medidas adoptadas para alcanzar tal objetivo:

A. Se exige notificar siempre a los propietarios de fincas colindantes.

Por ejemplo, hasta ahora las inmatriculaciones por el artículo 205 de la ley hipotecaria, en su redacción anterior, no requerían notificación alguna a los colindantes. La inscripción de rectificaciones de cabida de hasta un 20% eran posibles sin citación ni posible intervención de colindantes, pues bastaba la afirmación del propietario, si el exceso no superaba el 5%, o la certificación catastral si no superaba el 10% o la certificación de un técnico, si no superaba el 20%.

Y la inscripción de la delimitación geográfica de una finca ya inmatriculada, si la aportada, ya fuera catastral o de otra procedencia, resultaba coincidente, o discordante en menos de un 10% de la superficie, con los datos de la descripción literaria, era perfectamente posible sin notificar a los colindantes, ni antes ni después de la inscripción

Ahora, con la nueva ley, como hemos destacado más arriba, la notificación a los colindantes es preceptiva en toda inmatriculación, deslinde o rectificación de superficie, y en todo supuesto de inscripción de base gráfica de finca ya inmatriculada.

En efecto, si se utilizan los procedimientos notariales de los artículos 200, 201 ó 203, o incluso el procedimiento judicial contencioso del artículo 204.5ª, que remite expresamente al artículo 203, el notario (o el juez, cuando proceda) habrá de notificar individualmente durante el procedimiento, para que puedan alegar lo que a su derecho convenga antes de su conclusión y por tanto, antes de la inscripción, tanto a los titulares del dominio, como los de derechos reales, y en ambos casos, tanto los registrales como los catastrales.

Si se pretende inmatricular la finca por la vía del nuevo artículo 205 LH, o rectificar su cabida por la vía abreviada del 201.3 cuando las diferencias no superan el 5 ó 10 %, el registrador, en todo caso, tras la inscripción, lo notificará a los titulares colindantes

que, en el caso del 205 serán tanto registrales como catastrales, y en el caso del 201.3 bastará con notificar a los colindantes registrales.

Y si se trata de inscribir la delimitación geográfica de una finca ya inmatriculada, conforme al artículo 199, el registrador, con carácter previo, habrá de notificar a los titulares registrales de dominio de las fincas colindantes, en todo caso, y además a los catastrales si se utilizara representación gráfica alternativa a la catastral.

B. Se exige notificar también, en muchos casos, a los titulares de cargas sobre fincas colindantes.

En muchos supuestos, aunque no en todos, la notificación no sólo ha de hacerse a los propietarios colindantes, sino también a los titulares de derechos reales distintos del dominio sobre las fincas colindantes. Así ocurre, por ejemplo, en los supuestos de los artículos 200, 201 y 203.

C. Se exige proteger registralmente el dominio público, incluso no inmatriculado.

En efecto, si se utiliza la vía inmatriculadora del artículo 203, se prevé que

«si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada».

En términos análogos se pronuncia el artículo 205, cuando hubiera sido éste el procedimiento inmatriculador empleado. Por otra parte, y precisamente para permitir al registrador que en su calificación pueda tener conocimiento de la existencia y ubicación de bienes de dominio público, incluso no inmatriculados, la ley regula y detalla las funcionalidades de la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones geográficas, a la que nos referiremos a continuación.

D. Se exige proteger la legalidad urbanística y medioambiental y para ello se dota al registrador de medios auxiliares en su calificación.

En efecto, el artículo 9 de la ley ordena que «Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática [...] 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».

Por su parte, la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, añade que «dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado».

Para hacer efectiva tal previsión legal, era imprescindible implicar, imperativamente, como así ha hecho la ley, a los municipios. En efecto, ahora se establece en la disposición adicional quinta de la Ley 13/2015 que «los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor». Y se ofrece una alternativa a los que no pudieran hacerlo así por falta de disponibilidad técnica o presupuestaria.

E. Se unifica y centraliza a nivel nacional el sistema de notificaciones a los posibles interesados.

Se establece que cuando los interesados que han de ser notificados en los respectivos procedimientos, ya sea por el juez, el notario, el registrador, o la autoridad administrativa, según proceda, sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, serán objeto de publicación en el Boletín oficial del Estado.

F. Se implanta un novedoso y efectivo sistema de publicidad y alertas geográficas registrales.

El artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en su regla séptima, dispone que, además de las notificaciones personales y publicaciones de edictos que sean preceptivas en cada uno de los procedimientos del título VI de la Ley Hipotecaria, «también se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos».

Otros preceptos concretos de la ley contienen también remisiones expresas a este sistema legalmente obligatorio de alertas geográficas registrales.

Valoración positiva:

Al analizar todas las medidas referidas tendentes a hacer efectivo el objetivo proclamado en la exposición de motivos de alcanzar una mayor publicidad y garantías para todos los posibles intereses afectados, merecen una valoración altamente positiva.

En particular, el mandato legal de que los colindantes siempre han de ser notificados, y que los edictos, si se quiere hacer efectiva la posibilidad de su conocimiento por los posibles interesados, han de ser publicados de manera centralizada en el Boletín Oficial del Estado.

Junto a tales previsiones, resulta especialmente innovadora y positiva la implantación del sistema de alertas geográficas registrales, de utilización preceptiva, para conseguir una doble finalidad:

Por un lado, que los eventuales interesados o afectados por tales procedimientos puedan, utilizando criterios geográficos de consulta, conocer el estado de tales procedimientos, la identidad de sus promotores, su objeto, y poder así intervenir y ser oídos en el procedimiento en defensa de sus legítimos intereses y derechos antes de que tal inscripción se produzca, e incluso oponerse a ella e impedir que se practique.

Y por otro, que cuando ya se haya producido la inmatriculación o inscripción en cada caso pertinente, todos los interesados o afectados, tanto ciudadanos como administraciones públicas, puedan tener conocimiento efectivo de tal inscripción a los efectos, entre otros, de poder instar en su caso las impugnaciones o rectificaciones que estimen procedentes.

O, por ejemplo, tratándose de inscripción de edificaciones ilegales supuestamente prescritas, las administraciones encargadas de la disciplina urbanística puedan, conociendo con precisión la ubicación exacta de aquéllas, reaccionar conforme a la normativa vigente.

De este modo, el citado sistema legal preceptivo de alertas geográficas registrales en línea, aun teniendo, como dice la ley, «efectos meramente informativos», constituye una pieza clave de toda la reforma, que operará en la práctica como una especie de boletín oficial geográfico registral, permitiendo el acceso libre, efectivo e inmediato, por parte de cualquier ciudadano o administración, a la información sobre las delimitaciones geográficas del derecho dominical que se pretendan inscribir, o que hayan sido inscritas, en el Registro de la propiedad, y además, siendo tal información registral plenamente interoperable con la cartografía catastral u otros sistemas oficiales de información geográfica, dando así cumplimiento a los principios de la Directiva Inspire y de Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (LISIGE).

Valoración negativa:

Se detectan ciertas asimetrías, no siempre suficientemente justificadas, entre diversos artículos y procedimientos del título VI de la Ley Hipotecaria, pues, como se ha dicho, hay casos en los que basta notificar a propietarios registrales colindantes, otros en los que la notificación se amplía también a los propietarios colindantes catastrales, y otros, en fin, en los que se exige notificar incluso a los titulares, registrales o catastrales, de derechos reales limitativos del dominio.

En algún supuesto tanta notificación puede, además en encarecer y dilatar el procedimiento sin una justificación suficiente, aumentar las ya de por sí muy altas probabilidades de que fracase, sobre todo en los casos en que, como ocurre con los artículos 200 (deslinde notarial), 201 (rectificación descriptiva ante notario), y 203 (inmatriculaciones por expediente notarial o sentencia judicial), basta la simple incomparecencia (art. 200) u oposición (arts. 201 y 203) de cualquiera de los que han de ser notificados para que el expediente haya de concluirse sin éxito, y dejando, como única alternativa, la vía judicial.

Mucho más razonable y ponderada nos parece la opción por la que se decanta el artículo 199 (inscripción de representación gráfica), en cuanto que establece que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

En efecto, conceder a cualquier titular catastral, incluso no siendo titular registral, no ya sólo el derecho a ser notificado, (lo cual es evidentemente positivo), sino incluso el derecho de vetar y hacer fracasar un procedimiento notarial/registral por su simple oposición, incluso caprichosa o infundada, nos parece un grave error de la ley, por cuanto que, muy probablemente, condenará al fracaso a muchos de esos expedientes «desjudicializados».

Y ello con el agravante de que, al haberse suprimido el expediente de dominio ante el juez que se regulaba en el anterior 201 de la ley, (en dicho expediente las incomparecencias o alegaciones de los interesados, incluso su oposición, eran libremente apreciadas por el juez que decidía mediante auto apelable), podemos encontrarnos ante un panorama totalmente contrario al objetivo perseguido por la ley. En efecto, puede ocurrir que, frente a la pretendida «desjudicialización», y tras acudir a un procedimiento notarial, acabemos abocados a acudir al juez y además, en vía contenciosa (pues ya no hay otra), y encima, teniendo que ser demandados «todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente».

Todo ello, unido a la puerta falsa de la inmatriculación por doble título que se reabrió por vía de enmienda en el texto inicial del proyecto de ley, puede hacer que, en la práctica, los procedimientos notariales de los artículos 200, 201 y 203 se utilicen muy poco y no prosperen muchas veces.

2.4. *La coordinación Registro-Catastro, simplificando los procedimientos de actualización de datos catastrales y aligerando cargas administrativas a los contribuyentes*

Dice la Exposición de Motivos de la ley:

«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 [...]».

«[...] la finalidad de esta Ley 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.»

«El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. [...] Desde el punto de vista del ciudadano, [...] también va a verse beneficiado por una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones –la registral y la catastral– ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada [...] se pretende mejorar la actualización de los datos catastrales simplificando algunos procedimientos y ampliando el ámbito del procedimiento de comunicación a determinadas alteraciones en los bienes inmuebles por las Administraciones y fedatarios públicos, aligerando cargas administrativas a los contribuyentes.»

Medidas concretas que se implantan:

A. En la inmatriculación de fincas, se mantiene la exigencia general, pero con excepciones, de que se aporte certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente.

La Ley 13/2015 deroga expresamente el artículo 53.siete de la Ley 13/1996, que establecía que «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Pero al regular los nuevos procedimientos de inmatriculación, sigue exigiendo certificación catastral coincidente, sin posible admisión de otra representación

alternativa, siempre que se pretenda la inmatriculación conforme al art 203 de la Ley (expediente de dominio notarial) o 205 de la misma (doble título traslativo).

En cambio, para los restantes procedimientos inmatriculadores, como los contemplados en el artículo 204 (reparcelaciones, concentración parcelaria, expropiación forzosa, deslindes administrativos o sentencia judicial) o en el 206 (bienes de las administraciones públicas), sí contempla la posibilidad de que se utilicen representaciones gráficas alternativas a la catastral.

B. Respecto de fincas ya inmatriculadas sin delimitación geográfica inscrita, sí se admite la inscripción de representaciones gráficas alternativas a la catastral, pero cumpliendo determinados requisitos técnicos.

La aportación e inscripción de una representación geográfica alternativa a la catastral es admisible en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos (art. 10.3).

Y en todo caso, «la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral» (art. 9.b pfo. cuarto) y tales requisitos «serán fijados mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro» (art. 10.6).

C. Cuando se inscriba la representación gráfica catastral y se haga constar registralmente su referencia catastral, la finca se entenderá coordinada con catastro y éste, tras la pertinente comunicación registral en tal sentido, deberá incorporar a la descripción catastral el código de finca registal.

Así lo ordena el artículo 10.2 de la Ley Hipotecaria, al disponer que «El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas».

Por su parte, el nuevo artículo 3.1 del Texto refundido de la Ley del Catastro, al regular el contenido de la descripción catastral de los inmuebles, prevé que «Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral».

D. Cuando se inscriba una representación gráfica no catastral, el registrador deberá remitirla al Catastro para ser incorporada por éste. Hasta que se alcance tal coordinación se prevén ciertas limitaciones y advertencias registrales. Y una vez alcanzada, el registro incorporará la base gráfica ya coordinada.

- Una vez inscrita, «el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda» (art. 10.3.b pfo. segundo).
- Mientras el Catastro no haya incorporado la base registral no catastral, la publicidad formal de ésta deberá advertirlo así: «se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro» (art. 9.b. último pfo.).
- Hasta que no transcurran seis meses sin que el Catastro manifieste su oposición por motivos estrictamente técnicos, no se aplica la presunción del artículo 38 sobre la ubicación y delimitación geográfica de la finca.
- Si el Catastro finalmente incorpora como propia la base registral no catastral «la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral» (art. 10.3.b pfo. tercero).
- A partir de ese momento, el registro ya no dará publicidad de la base gráfica inscrita no catastral, sino de la nueva base catastral actualizada, que ya es coincidente con la registral (art. 9.b. último pfo.).

E.- En toda publicidad registral o catastral se expresará si las fincas/parcelas están o no coordinadas a una fecha determinada.

Para la publicidad registral lo prevé expresamente el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria. Y para la publicidad catastral, el artículo 3.1, al incluir dentro de la descripción catastral, y por tanto, de su publicidad, el hecho de si el inmueble está coordinado con el registro, y en caso afirmativo, su código de finca registral.

F.- Se aumentan los supuestos en los que, por ser materia de comunicación notarial o registral al catastro, los obligados quedan exonerados de su obligación de declaración.

El artículo 13 de la Ley de Catastro ya decía y sigue diciendo que «los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, así como a facilitar los datos identificativos de quienes ostenten un derecho real de disfrute al que se refiere el apartado 4 del citado artículo, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este capítulo».

Pues bien, con la nueva redacción del artículo 14.a del texto refundido de la Ley de Catastro, se suprime el requisito, para que la comunicación notarial o registral exonere de declaración al obligado, de que las transmisiones de dominio o la constituciones o transmisión de derechos de goce tenga que haber sido solicitada su inscripción en el Registro de la Propiedad «en el plazo de dos meses desde el hecho, acto o negocio de que se trate».

Valoración crítica:

Positiva, pero se echa en falta que se hubiera suprimido también tal requisito temporal en el párrafo tercero del apartado c del mismo artículo, relativo a los actos de parcelación.

Por otra parte, en el nuevo artículo 18.3, relativo a las rectificaciones de oficio que podrá efectuar la Dirección general del Catastro cuando la rectificación proceda de uno de los procedimientos de coordinación con el registro de la propiedad en los que se haya utilizado medios distintos a la cartografía catastral, llama la atención que el párrafo final diga que «A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14», lo cual significa que no será aplicable a «segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles» (art. 14 a), ni a «concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de los actos de planeamiento y de gestión urbanísticos» (art. 14 c).

Es decir, que, sorprendentemente, ese último párrafo del artículo 18.3 convierte prácticamente en inoperante la previsión de los anteriores párrafos del mismo apartado, con lo cual, se produce, entre otros curiosos efectos probablemente no deseados, el de que la reducción a cinco días del plazo concedido a los registradores para comunicar al Catastro por medios electrónicos la inscripción realizada, puede quedar también inoperante, ante la continuidad de la aplicación del mucho más dilatado plazo previsto con carácter general en el artículo 36 (dentro de los 20 primeros días del mes siguiente a la inscripción).

3. SEGUNDA PARTE: ANÁLISIS ESPECÍFICO DE LA COORDINACIÓN O DESCOORDINACIÓN ENTRE REGISTRO Y CATASTRO TRAS LA LEY 13/2015: EL OBJETO Y EL SUJETO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Parece lógico pensar que si el legislador considera que la coordinación entre el Registro y el Catastro es tan «deseable», «indispensable» e «inaplazable» como proclama en la

exposición de motivos, actuará en consecuencia y procederá a establecer normas concretas por las cuales alcanzar tal coordinación sea obligatorio (salvo excepciones justificadas), así como normas concretas por las cuales perder sobrevenidamente la coordinación alcanzada esté prohibido (salvo excepciones, también justificadas).

Y en todo caso, para esos supuestos de excepción justificada en los que la coordinación y su mantenimiento no se estiman legalmente imprescindibles, parece también lógico pensar que sí que será absolutamente ineludible establecer normas concretas acerca de qué pronunciamientos han de prevalecer en caso de contradicción entre pronunciamientos discordantes o contradictorios entre un registro jurídico y un registro administrativo, ambas instituciones públicas esenciales del Estado que están dotados, simultáneamente, de determinadas presunciones legales de exactitud y veracidad y de determinados efectos jurídicos.

Sería caótico, impropio de un Estado de Derecho, que la ley presumiera que tanto una cosa, como su contraria, son simultáneamente ciertas.

Por tanto, analizaremos, con sentido crítico, y a la luz de la normativa resultante tras la Ley 13/2015, los siguientes extremos:

1. Medidas imperativas para la coordinación.

2. Medidas prohibitivas de la descoordinación.

3. Medidas que resuelven los conflictos por pronunciamientos contradictorios entre el Registro y el Catastro.

Y abordaremos el enfoque de la cuestión, no sólo desde el punto de vista que expresamente adopta la ley acerca de la coordinación en cuanto al objeto del derecho de propiedad (su delimitación perimetral georreferenciada), sino también, en una perspectiva más amplia a cuyo debate no podemos sustraernos, relativa a la coordinación (o no) en cuanto al sujeto o sujetos titulares del derecho de propiedad sobre tales objetos jurídicos.

3.1. Medidas imperativas para la coordinación

Nos interesa ahora centrarnos, no en las medidas que podríamos llamar «procedimentales» (relativas a las comunicaciones e intercambio de información bidireccional entre el Registro y Catastro), o de «compatibilidad» (que la base gráfica alternativa a la catastral para poder ser inscrita ha de reunir determinados requisitos técnicos), sino en las medidas que podríamos denominar «sustantivas», en tanto que determinen en algún grado que el dato o pronunciamiento catastral haya de vincular al Registro de modo que no pueda inscribir ningún otro que lo contradiga, o a la inversa.

A. Casos en los que el pronunciamiento catastral vincula al Registro:

– Respecto del objeto del derecho de propiedad:

En las inmatriculaciones por la vía del expediente de dominio notarial (art. 203) o el doble título traslativo (art. 205), es obligatorio aportar certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente con la descripción de la finca, y no está prevista la admisión de ninguna otra representación gráfica alternativa (así lo estableció ya el artículo 53.10 de la Ley 13/1996, que ahora se deroga, y resulta de los nuevos artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria).

Valoración crítica:

Con ello se consigue que en tales supuestos la finca registral nazca forzosamente coordinada geográficamente con el inmueble catastral. Pero, cuando la representación catastral no sea la correcta, se obliga al interesado que quiere obtener la inmatriculación de su finca, bien a tener que tramitar previamente y obtener una alteración catastral en un procedimiento no sólo largo, sino de resultado incierto, o bien, a solicitar la inmatriculación del inmueble catastral a sabiendas de que su delimitación no es correcta, con lo que, o resulta abocado a pecar por exceso (inscribiendo porciones de terreno que sabe que no son suyas) o por defecto (resignándose a inscribir menos terreno del que le pertenece).

Esta limitación legal, aunque no venga introducida *ex novo* por la Ley 13/2015, sino que se implantó en la Ley 13/1996, debería ser analizada y revisada en cuanto a su fundamento y justificación.

El principio general de la ley, y con buen criterio, es partir siempre de la representación catastral como prioritaria, pero admitir que cuando no sea correcta sea posible aportar otra representación alternativa que reúna los requisitos jurídicos para su inscripción registral y los requisitos técnicos para su posterior incorporación al Catastro. La razón de esta admisión está, por una parte, en no menoscabar ni dilatar indebidamente, sin causa justificada, el derecho constitucional de los ciudadanos, entidades o administraciones públicas de acceso a la seguridad jurídica que proporciona la inscripción registral de la delimitación geográfica precisa de sus fincas. Y por otra, no menoscabar tampoco la deseable coordinación con el Catastro, pues la ley se asegura de que tras la preceptiva comunicación registral al Catastro éste pueda incorporar a su propia cartografía la representación alternativa que haya sido inscrita.

Y la verdad es que ni la ley explicita, ni se nos alcanza a imaginar una razón suficientemente justificada para excluir legalmente a las inmatriculaciones que se practiquen por la vía de los artículos 203 ó 205 de la misma posibilidad de obtener la coordinación inmediatamente tras la inscripción, y no necesariamente antes de ella.

– Respecto del sujeto del derecho de propiedad.

Además de lo ya indicado, resulta que, para el caso concreto del artículo 205, según el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, el transmitente o el adquirente (uno de ellos) tiene que coincidir con el titular catastral.

La finalidad de esta norma reglamentaria, cuya pervivencia tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 es más que dudosa, no era tanto conseguir la coordinación de titulares, (pues cabe que el titular catastral sea uno y el registral otro distinto que haya adquirido de aquél), sino que, dada la escasa entidad probatoria del procedimiento del artículo 205, se utilizara al menos el dato de la titularidad catastral como mero indicio probatorio que pudiera reforzar la supuesta fehaciencia del dominio del transmitente o adquirente.

Pero tampoco nos parece suficientemente justificado que el hecho de ser titular catastral, condición a la que se puede acceder incluso sin haber aportado título público de dominio, le otorgue a quien la ostenta, en la práctica, el derecho de vetar e impedir que el verdadero propietario que sí acredita su titularidad civil con al menos dos títulos públicos traslativos consecutivos pueda inmatricular la finca a su nombre en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, como antes se apuntaba, es más que probable que tal previsión del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, como en general toda la redacción del título VI de dicho reglamento, deba entenderse íntegramente derogada, si bien de modo tácito, por la Ley 13/2015.

B. Casos en los que el pronunciamiento registral vincula al Catastro:

Sabemos que todas las inscripciones registrales susceptibles de causar una alteración catastral (tales como las inmatriculaciones, transmisiones de dominio u otros derechos reales de goce, delimitaciones geográficas de fincas ya inmatriculadas, o modificaciones perimetrales de éstas, por ejemplo, por división, agrupación o deslindes, o modificaciones interiores, como edificaciones) serán comunicadas por el registrador al Catastro para su incorporación a éste (art. 14, 18 y 36 del TRLC).

Pero la cuestión clave es: ¿Debe el Catastro en todo caso incorporar como propios, rectificando datos catastrales previos, tales pronunciamientos registrales?

– Respecto del objeto del derecho de propiedad:

La nueva redacción de la ley Hipotecaria, al abordar la inscripción de una delimitación geográfica no catastral, no es concluyente al respecto de si el Catastro deberá también incorporarla necesariamente, pues se limita a decir (art. 10.3) que «En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, *en su caso*, la alteración que corresponda». Y añade que, «*de practicarse la alteración*, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes,

así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral».

Por tanto, el empleo de los términos «en su caso», y «de practicarse» inducen a pensar que no es seguro ni obligado que se vaya a producir tal alteración catastral en base a lo comunicado por el Registro.

En otros artículos, en cambio, la Ley Hipotecaria utiliza expresiones más categóricas, como por ejemplo cuando el artículo 199 dice que «El Registrador [...] incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro *a fin de que incorpore* la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo». Y que «*Practicada la alteración*, el Catastro lo comunicará al Registrador [...]».

Por su parte, el artículo 18.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro dice que «una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. *Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el Catastro*. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al Registro de la Propiedad (...)».

Parece, en principio, que el único escollo que puede impedir que el Catastro incorpore como propio el pronunciamiento registral previo sería la falta de «validación técnica». Y tal idea concuerda con la expresión utilizada en el artículo 10.5 cuando habla de que «[...] 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». Aun así, luego veremos que tal idea resulta matizada o contradicha en algún supuesto.

– Respecto del sujeto del derecho de propiedad:

Cabe plantearnos ahora: ¿Qué ocurrirá cuando el pronunciamiento registral que se comunica a Catastro no sea el de la inscripción de una representación geográfica –que sí ha de cumplir ciertos requisitos técnicos– sino el de la identidad del sujeto del derecho de propiedad?

El artículo 9.1 TRLC establece que «1. *Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos [...]*.

Con tal proclamación, absolutamente exquisita y aséptica, por sí sola, bastaría con remitirse a las normas y principios generales del derecho sobre el modo de tener por acreditada en cada caso, a todos los efectos legales, y por tanto, también a efectos

catastrales, la titularidad de los derechos reales sobre inmuebles y la delimitación jurídica de éstos.

En cuanto a los requisitos para la válida y efectiva transmisión del derecho de propiedad, es cierto que un contrato de compraventa, tanto en forma verbal, como documentado privadamente, o documentado en forma pública, puede potencialmente llegar a transmitir la propiedad, incluso sin que tal derecho de propiedad se inscriba en el Registro, pues la inscripción no es constitutiva. Pero también lo es que para que un acto o contrato, además de vincular a las partes que los otorgan y sus herederos (art. 1257 CC), produzca efectos reales, ha de poder ser oponible, es decir, perjudicar a terceros.

Y en nuestro derecho, es un principio fundamental, proclamado y en vigor desde hace ya más de siglo y medio que *«Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero»* (art. 32 LH y art. 606 CC). Y en el caso particular de la doble venta, que si un mismo inmueble se hubiese vendido a diferentes compradores la propiedad pertenecerá al que (antes) la haya inscrito en el Registro (art. 1473 CC). Y que *«a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo»* (art. 38 LH). Así como que *«Los asientos del Registro (...) están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley»* (art. 1 LH), y que incluso si los Tribunales declararan su inexactitud, *«en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto»* (art. 41 LH). Además, la declaración judicial de inexactitud de un asiento registral, si a su vez no se inscribe en el registro, no perjudica a terceros que no hayan sido parte en el procedimiento (art. 32 LH).

Con tal conjunto normativo, perfectamente integrado y congruente, parece evidente que no tienen ni pueden tener el mismo valor jurídico general, ni tampoco el mismo valor a efectos catastrales, un simple documento privado o declaración del obligado tributario, una comunicación notarial de haber autorizado un contrato en forma pública, y una comunicación registral de haber inscrito una determinada modificación jurídica real, y que recibida por catastro ésta última, debería, en caso de discordancia, prevalecer sobre aquéllas.

Sin embargo, los criterios que utiliza el texto refundido de la Ley del Catastro para que las autoridades catastrales tengan por acreditado, y tras ello dar de alta catastral, que un sujeto ostenta o no el derecho de propiedad, y cuál es la delimitación del objeto sobre el que se proyecta tal derecho, resultan sorprendentes, pues el único criterio general que específicamente viene fijado por la normativa catastral es el de atender al documento de fecha más reciente (art. 9.4 TRLC). Y este criterio de fechas, tan simple como ciego, no sólo sirve al Catastro para fijar la prevalencia entre documentos

(públicos o privados), sino también para determinar la prevalencia de un documento no inscrito pero de fecha posterior sobre una inscripción registral de fecha anterior.

Incluso, y en esto el grado de sorpresa aumenta si atendemos al Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, puede ocurrir, ex artículo 25.1, que la inscripción registral del dominio adquirido a título de compraventa, incluso siendo la inscripción de fecha posterior al documento público o privado de compra, tenga peor consideración desde la perspectiva catastral⁵.

3.2. Medidas prohibitivas de la descoordinación

Decíamos más arriba que si queremos avanzar hacia la coordinación, la primera medida es fomentarla, e incluso imponerla en ciertos casos, como efectivamente hace la Ley 13/2015, y la segunda, lógicamente, debería ser que una vez alcanzada respecto de una finca/inmueble la tan deseada coordinación, prohibir la descoordinación sobrevenida, salvo que existan causas tasadas y justificadas para ello.

Hemos visto que al Registro de la Propiedad, en general, se le prohíbe «echar a andar», es decir, inmatricular fincas (por la vía de los arts. 203 ó 205 LH), si no se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica de ese mismo inmueble.

Una vez inmatriculada la finca, resulta justificado por razones de seguridad, legalidad, y celeridad del tráfico jurídico que las posteriores inscripciones de modificaciones jurídico reales que afecten a la finca se practicarán cumpliendo los numerosísimos requisitos que exige nuestro ordenamiento, entre los que, evidente y acertadamente, no se encuentra el de la previa inscripción en el Catastro, sino el de la posterior comunicación del contenido esencial del asiento registral al Catastro para que éste incorpore también la alteración que proceda.

Ahora bien: si invertimos el punto de vista, cabría plantearse si respecto de inmuebles catastrales que ya están coordinados geográficamente con fincas registrales, –ya sea

⁵ En efecto, puede darse la siguiente secuencia temporal:

- Que en el momento 1, una venta en documento privado de una finca no inmatriculada cause una inscripción catastral ordinaria, no provisional.
- Que cuando en el momento 2, esa misma venta se formalice en escritura pública, también sin inscribir en el Registro, la inscripción catastral siga siendo ordinaria y no provisional
- Y que, finalmente, en un momento 3, si la finca se inmatricula registralmente y quien era simple comprador en un contrato, (privado o público, pero sin efectos legales frente a terceros), se convierte ahora oficialmente en titular registral del dominio a todos los efectos legales, el Catastro «degrada» su titularidad catastral al convertirla en «provisional», conforme al artículo 25.1. que señala que «*La inscripción catastral tendrá carácter provisional [...] cuando se realice en virtud de certificación de inscripción registral practicada con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y hasta tanto haya desaparecido la limitación frente a terceros de los efectos de las inscripciones registrales así practicadas.*»

porque el registro inmatriculó de modo coincidente con datos catastrales o porque el Catastro incorporó como propios pronunciamientos registrales previos—, el Catastro debería o no, y en qué casos, incorporar nuevas alteraciones que no hayan sido previamente inscritas en el Registro de la Propiedad y que por tanto, de admitirse, supondrían perder la coordinación alcanzada.

Resulta lógico y plenamente justificado que el Catastro incorpore cualquier dato de la realidad física, tales como edificaciones, instalaciones o plantaciones, esté o no inscrito, sea o no legal, y sea quien sea el propietario del elemento físico en cuestión.

Pero, respecto del objeto del derecho de propiedad: ¿Tiene alguna justificación o utilidad, incluso meramente tributaria, que el Catastro incorpore fraccionamientos de la propiedad no inscritos, cuando por un lado la razón de su no inscripción puede ser, y suele ser, su ilegalidad y hasta nulidad a veces, y por otro, la tributación de una finca de 10.000 metros cuadrados es la misma que la de diez fincas de 1.000 metros cuadrados?

Y respecto del sujeto del derecho de propiedad: ¿tiene algún sentido y utilidad que el Catastro sustituya el pronunciamiento jurídico sobre el sujeto y el objeto del derecho de propiedad, que ya tiene incorporados y coordinados con la realidad jurídica registral, que es la única oficial, oponible y presuntamente exacta, por otros datos que los contradigan y que el Catastro habría de tomar, bajo su criterio, cuenta y riesgo, de la «realidad jurídica extrarregistral»?

¿Tiene algún sentido o justificación que quien es simultáneamente titular registral y catastral del dominio sobre un mismo inmueble coordinado, no pueda ser privado de su titularidad registral más que con su consentimiento expreso o por sentencia firme contra él, y en cambio, sí pueda ser privado de su condición de titular catastral sin tales requisitos?

¿Tiene alguna utilidad para la gestión y recaudación tributaria cambiar un titular catastral y sujeto pasivo, —que es el propietario registral y oficial a todos los efectos legales, y cuya finca puede serle embargada con anotación del embargo en el Registro—, por un «comprador», que sólo es un «supuesto propietario» distinto, incierto, extrarregistral y extraoficial, —contra quien no se podrá anotar ningún embargo porque no es titular registral— y que incluso puede oponer ante una reclamación personal la excepción, amparada en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de que en realidad no es él el propietario sino el titular registral?

En definitiva, ¿tiene algún sentido o justificación, aunque fuera de orden tributario, que el Catastro, respecto de una finca ya coordinada con el Registro, se descoordine después y contradiga los pronunciamientos jurídicos registrales y, lo que es más llamativo, que nuestro ordenamiento jurídico pretenda presumir a la vez que son ciertas una cosa y su contraria?

A nuestro juicio, no es posible encontrar fundadamente una respuesta positiva general a las anteriores preguntas⁶.

Parece lógico pensar, pues, que la Ley 13/2015 debería haber implantado medidas para impedir que una vez coordinado registro y catastro éste pudiera des coordinarse sobrevenidamente por cualquier causa no especialmente justificada.

Y, en cambio, no ha sido ese el modo de proceder de la Ley 13/2015. Al contrario, fiel al ya comentado principio catastral de dar prioridad a la fecha más reciente del documento, y no a la naturaleza y efectos jurídicos de éste, utiliza el mismo principio no ya sólo para practicar alteraciones catastrales anteriores a la coordinación con el registro, sino incluso posteriores a ella.

En efecto, así lo venía y viene proclamando, respecto del sujeto del derecho real, el artículo 9.4 del TRLC cuando establece que *«En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad»*.

Y la Ley 13/2015, en lugar de rectificar ese criterio, lo implanta y extiende también respecto del objeto del derecho real, al dar nueva redacción al artículo 11.3 TRLC en el sentido de que *«En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación»*.

Por tanto, la Ley 13/2015 no ha incluido ninguna medida para evitar la posibilidad de que tras alcanzarse la coordinación, ésta se pierda después por una descoordinación

⁶ Un supuesto en el que sí podría tener algún sentido, aunque fuera exclusivamente tributario, que el Catastro incorporara alteraciones jurídicas no inscritas que afecten al sujeto y al objeto del derecho de propiedad sobre inmuebles coordinados, sería el de las *expropiaciones por causa de utilidad pública*, pues el bien o porción expropiado se integra en el dominio público, el cual prevalece sobre el dominio privado incluso si éste está inscrito, y normalmente, pierde interés recaudatorio por razón de la exención de que goza en determinados tributos.

Es cierto que, según la ley de patrimonio de las administraciones públicas éstas tienen la obligación expresa de inscribir la expropiación en el Registro de la propiedad. Pero también lo es que una vez formalizada la expropiación, el bien expropiado se incorpora al dominio público. Y que, incluso si la administración incumple, como suele hacer, su obligación legal de inscribir la expropiación, podrá reivindicar, por sus potestades de autotutela, su dominio público incluso frente a terceros adquirentes que compraron de buena fe lo expropiado e inscribieron su compra, a los que, eso sí, tendrá que volver a indemnizar por el principio de responsabilidad patrimonial de la administración y por el principio de confianza legítima.

catastral sobrevenida en base a un documento que, simplemente, sea de fecha posterior.

3.3. Medidas que resuelven los conflictos entre pronunciamientos contradictorios

La nueva Ley 13/2015, ya que no ha decidido restringir las posibilidades de descoordinación sobrevenida catastral que dan lugar a pronunciamientos contradictorios con el Registro, al menos sí que ha mantenidos intactos los preceptos legales sobre la prevalencia relativa entre tales pronunciamientos contradictorios.

Por una parte, se mantienen en vigor los preceptos de la Ley Hipotecaria, que desde antiguo vienen formulando el principio de oponibilidad plena y presunción de exactitud e integridad de los pronunciamientos registrales «a todos los efectos legales» y «bajo la salvaguardia de los Tribunales», y el principio correlativo sobre la inoponibilidad de lo no inscrito.

Y la Ley del Catastro, respetuosa con todo ello, sigue proclamando que todo lo dispuesto en ella «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» (art. 2.2) y que, aunque los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos, salvo prueba en contrario, ello lo será «sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán» (art. 3.3).

Valoración crítica:

Pese a la acertada proclamación solemne de la primacía de los pronunciamientos registrales, pues no tendría sentido que un mismo sistema jurídico, respecto de una misma porción del territorio, presuma a la vez que es cierta una «realidad jurídica» y su contraria, resulta inevitable sentir cierta decepción al comparar la exposición de motivos de la Ley 13/2015 sobre la «deseable, imprescindible e inaplazable» coordinación entre el Registro y el Catastro, con algunas de las medidas normativas concretas que introduce, (como el ya citado art. 11.3 del TRLC), o con otras que pudo y debió introducir y no lo hizo, (como por ejemplo, derogar o matizar el último inciso del art. 9.4 de la misma ley).

4. TERCERA PARTE: EL DESARROLLO DE LA LEY 13/2015 POR RESOLUCIONES DE LA DGRN Y DE LA DGC

4.1. La resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 de la DGRN y DGC

Ley 13/2015, de 24 de junio, en la redacción dada al artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y en la disposición final tercera previeron que antes del 1 de noviembre de 2015 debía aprobarse una Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro que regule la forma, contenido, plazos y requisitos del intercambio de información, las características y funcionalidades del sistema de información, así como el servicio de identificación y representación gráfica

de las fincas sobre la cartografía catastral y los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.

Cumpliendo en plazo el referido mandato legal, con fecha 30 de octubre se ha publicado en el BOE la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC, de fecha 26 de octubre, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Entre las acertadas medidas que se adoptan en la citada resolución conjunta, cabe destacar, a nuestro juicio, las siguientes:

1. Se agilizan los plazos de remisión de información registral al Catastro:

La remisión, en todos los casos, (cambios de titularidad, inscripción de representación gráfica catastral o alternativa, inscripción de obras nuevas y divisiones horizontales)⁷ se efectuará en el plazo de cinco días desde su inscripción, en vez del plazo anterior, más dilatado, que permitía hacerlo en el mes siguiente a la inscripción.

2. Se aumenta el contenido de la información a suministrar por los registradores al Catastro

En particular, en lo relativo a edificaciones, el apartado sexto de la resolución conjunta dispone que, en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrán de remitirse también las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, así como la indicación de si el libro del edificio consta o no archivado en el Registro, y en caso afirmativo, incluyendo el enlace de acceso al correspondiente ejemplar electrónico.

Y consecuente con ello, la disposición adicional segunda establece que, a fin de facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, conforme a lo previsto en la presente resolución, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte informático, en formato PDF, y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente.

3. Se concretan los requisitos técnicos que ha de cumplir la representación geográfica alternativa a la catastral para poder ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

El apartado séptimo de la resolución conjunta establece que, para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá

⁷ Ver apartados tercero, cuarto, quinto y sexto de la citada resolución conjunta.

estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos que se especifican en la citada resolución y su anexo⁸.

4. Se implanta un utilísimo servicio catastral de validación técnica de las referidas representaciones alternativas.

El apartado segundo de la resolución prevé que la Dirección General del Catastro proporcionará, a través de su Sede Electrónica, un servicio de validación técnica catastral de las representaciones gráficas alternativas a las que se refiere el apartado séptimo de esta resolución. Y que este servicio permitirá comprobar al menos los siguientes extremos: que el fichero que contiene la representación gráfica cumple las condiciones del formato y estructura de la información previstas en el Anexo de esta resolución y que la representación gráfica georreferenciada remitida cumple los requisitos establecidos en el párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

Cabe destacar que el referido servicio remitirá en el plazo de 24 horas el informe de validación, que estará firmado mediante sello electrónico por la Dirección General del Catastro e incorporará un código seguro de verificación y expresará los datos del solicitante, la fecha de emisión y el resultado de la validación.

Si el informe de validación fuera positivo contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices, la superficie obtenida, y, en los supuestos previstos en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria o cuando se haya realizado la inscripción, las nuevas referencias catastrales asignadas.

Este servicio de validación técnica, cuando se utilice y arroje resultado positivo, permitirá simplificar muchísimo las tareas a realizar en el proceso de coordinación Registro-Catastro, pues se prevé expresamente que si los registradores inscriben la representación gráfica alternativa validada previamente por el Catastro, podrán incorporar el código seguro de verificación del informe positivo de validación en el

⁸ En síntesis, tales requisitos son tres fundamentalmente:

- Que La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.
- Que deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.
- Y que deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

fichero previsto en el Anexo, y en ese envío dicho código podrá sustituir a los datos gráficos de las parcelas resultantes de la inscripción.

Además, agilizará la obtención de la coordinación, clarificará la publicidad formal, y conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, supondrá no tener que esperar los seis meses a que se refiere dicho precepto para que se produzcan los efectos derivados del principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en el caso de inscripción de representaciones gráficas alternativas a la catastral pero que ya consten prevalidas técnicamente por el Catastro⁹.

Valoración crítica:

Las cuatro grandes medidas reseñadas merecen una valoración altamente positiva, por cuando que no sólo han demostrado la voluntad y capacidad de ambas direcciones generales para dar cumplimiento en plazo al mandato legal, sino que sin duda contribuirán de modo positivo a facilitar la aplicación práctica de la ley mediante soluciones concretas de intercambio de información y de coordinación verdaderamente ágiles.

4.2. La 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

El referido Centro Directivo, como señala en su motivación, y tras consultar con el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España y con el Consejo General del Notariado, ha considerado procedente dictar la citada resolución-circular dirigida a todos los registradores, referida a diversas cuestiones relativas a la inteligencia e interpretación de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 260, de la Ley Hipotecaria, al objeto de armonizar la práctica registral y conseguir una más eficiente prestación del servicio público.

En particular, se aborda cómo han de practicarse materialmente las inscripciones de las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas y el listado de coordenadas en el folio real, así como el uso de un código seguro de verificación para poder comprobar la autenticidad, integridad y fecha del archivo electrónico en el que consten, que estará firmado por el registrador con su certificado reconocido de firma.

⁹ El apartado noveno de la resolución conjunta, señala que en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta, una vez inscrita e incorporada al folio real y a la referida aplicación informática, podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro, salvo que ya se hubiera obtenido el informe positivo de validación técnica previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución.

Por otra parte, hasta tanto se produzca la homologación de la aplicación auxiliar para el tratamiento de la representación gráfica georreferenciada de las fincas en los términos recogidos en el artículo 9.1.b de la Ley Hipotecaria y Disposición Adicional primera de la Ley 13/2015, se adoptan medidas en cuanto a la forma de proceder para conseguir la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas y la lista de coordenadas, extensibles al funcionamiento del código registral único de finca Registral, y a las previsiones mínimas que ha de reunir el sistema de alertas para su efectiva puesta en funcionamiento.

También se incluyen algunas precisiones respecto de la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, así como respecto de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las superficies ocupadas por las edificaciones y plantaciones, y otras materias que se contemplan en el artículo 202.

Y, finalmente, deroga expresamente la Instrucción del mismo Centro Directivo de 2 de marzo de 2000, sobre incorporación de bases gráficas al Registro de la Propiedad, de conformidad con la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015 de 24 de junio, probablemente, a nuestro juicio, y entre otros motivos, porque el sistema que regulaba aquella instrucción de identificaciones geográficas de oficio con práctica de nota marginal en el folio real, ha quedado completamente superado por la nueva regulación, en la que la inscripción en el folio real de la delimitación geográfica de las fincas está sujeta a unos requisitos y garantías, tanto técnicos como jurídicos, muy superiores, y por ello, y sólo por ello, dotadas de unos más cualificados efectos jurídicos.

Valoración crítica:

Estimamos que la citada resolución-circular, aun cuando carente de valor normativo general, sí que resultará muy útil para servir al propósito enunciado de armonizar la práctica registral en la interpretación y aplicación práctica de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, y conseguir una más eficiente prestación del servicio público.

5. CONCLUSIONES

De todo lo expuesto, cabe extraer tres conclusiones esenciales, a nuestro juicio:

1. La Ley 13/2015 contribuye, y mucho, a dotar de mayor seguridad, precisión, garantías y efectos jurídicos y económicos a la delimitación geográfica registral del objeto del derecho de propiedad, así como a alcanzar la coordinación finca a finca, inmueble a inmueble, entre Registro y Catastro, aunque en algunos casos sacrifica, sin justificación suficiente, la independencia e inmediatez de los efectos jurídicos que debían ser inherentes a la inscripción registral de representaciones gráficas alternativas a la catastral.

2. Aunque el principio de prevalencia de los pronunciamientos registrales sobre los catastrales permite gestionar y resolver jurídicamente con total seguridad los casos de

colisión entre ambos, es evidente que la verdadera y plena coordinación debería pasar por restringir legalmente la posibilidad de colisión por descoordinación catastral sobrevenida a supuestos estrictamente justificados.

3. La aplicación efectiva de la ley, y la consecución de los objetivos perseguidos por ella, sin duda requerirá de un notable esfuerzo por parte de los ciudadanos, administraciones, profesionales, notarios y registradores, tanto desde el punto de vista jurídico, como de adaptación tecnológica, del que ya son buena prueba las acertadas y puntuales resoluciones de desarrollo e interpretación dictadas por ambas Direcciones Generales, así como la importante actualización tecnológica que se está llevando a cabo en los servicios proporcionados por la sede electrónica del Catastro y en los servicios informáticos del Colegio de Registradores, bajo la dependencia y directrices de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

No nos cabe duda de que, con el esfuerzo y colaboración de todos, esta reforma legal será un éxito, y el modelo español de colaboración y coordinación entre Catastro-Registro un claro referente de calidad a nivel internacional.

Fecha de recepción: 26.01.2016

Fecha de aceptación: 01.03.2016