



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

EL EXPEDIENTE PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA
REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA
DE LA FINCA Y SU COORDINACIÓN CON EL
CATASTRO. ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Presentado por:

Alberto Benito Diez

Tutelado por:

Vicente Guilarte Gutiérrez

Valladolid, 23 de Septiembre de 2020

RESUMEN

El presente trabajo final del Doble Grado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas tiene como objetivo comprobar las consecuencias que se derivan, sobre la inscripción de la representación gráfica, de la reforma de la legislación hipotecaria sufrida en el año 2015 por la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario. Para ello, el estudio analiza los puntos modificados por esta reforma, incluyendo lo referente a la representación gráfica georreferenciada. Además, se exponen las novedades del nuevo expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, cuyo fin es servir de título que justifique la adquisición del dominio de una finca. Se estudiará en profundidad el proceso de inscripción de la representación gráfica georreferenciada, recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuyo objetivo es lograr una mayor coordinación Registro-Catastro. Finalmente, se pretende realizar una valoración global, atendiendo a sus ventajas y desventajas, de lo que ha supuesto esta reforma en muchos de sus ámbitos, y, especialmente, en relación al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

PALABRAS CLAVE: representación gráfica, ley hipotecaria, reforma.

ABSTRACT

The present work of this double degree on Law and Business Management has the aim of checking the consequences that are derived, about the inscription of the graphic representation, from the reform suffered by the mortgage law, in 2015, because of the “Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario”. For it, the study analyzes the modified points by the reform, including what refers to georeferenced graphic representation. In addition, the novelties of the new domain file of article 203 are exposed, which aim is to serve as a title that justifies the property. Will be studied in detail the registration process of the georeferenced graphic representation, included in article 199 of the Mortgage Law, which pretends to achieve a greater coordination between the Property Register and the Cadastre. Finally, it's intended to do a global assessment, attending to its advantages and disadvantages, of what this reform has meant in many of its areas, especially in relation to the file of article 199 of the Mortgage Law.

KEYWORDS: graphic representation, mortgage law, reform.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	6
2. LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA.....	7
3. EL CATASTRO.....	8
3.1. EL CATASTRO EN ESPAÑA.....	9
4. LEY 13/2015 DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO.....	10
5. EL EXPEDIENTE PARA LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS.....	18
5.1 EL EXPEDIENTE DE DOMINIO COMO SISTEMA INMATRICULADOR.....	20
5.2. LA NUEVA REGULACIÓN DEL TÍTULO EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL DE DOMINIO POR LA LEY 13/2015.....	22
6. LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA. PROCEDIMIENTO.....	27
6.1 COMPETENCIA Y CUÁNDO SEGUIR EL PROCEDIMIENTO...28	
6.2 SUJETOS LEGITIMADOS PARA INSTAR EL PROCEDIMIENTO.....	33
6.3 TRAMITACIÓN.....	36
6.4 ACTUACIONES POSIBLES EN CASO DE DESESTIMACIÓN...44	

7. EFECTOS DE LA INCORPORACIÓN.....	46
8. CONCLUSIONES.....	47
9. BIBLIOGRAFÍA.....	50
WEBGRAFÍA.....	50
RESOLUCIONES CONSULTADAS.....	52

1. INTRODUCCIÓN

La cuestión que va a ser tratada en el siguiente estudio consiste en: *“El expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria”*.

En primer lugar, es necesario observar el proceso de creación de la legislación hipotecaria española, así como las distintas reformas que ha ido sufriendo a lo largo del tiempo hasta llegar a la Ley Hipotecaria vigente en la actualidad. Además, se centrará la vista en contextualizar el concepto del Catastro en España, así como su evolución.

A continuación, se estudiarán los ámbitos a los que ha afectado 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, la cual, a lo largo del estudio, se denominará como la Ley 13/2015.

Más adelante, se analizará qué es el expediente de dominio, la función que desempeña como sistema inmatriculador, y su nueva regulación después de la ya mencionada Ley 13/2015, regulándose desde ese momento en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, apartándose, en cierta medida, de lo que se disponía anteriormente en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Posteriormente, centrándolo el análisis en el objeto principal del estudio, se expondrá el proceso que ha de seguirse, siguiendo el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para llevar a cabo la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, en aras de conseguir una mayor coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. Para ello, se estudiarán los sujetos que pueden instar el procedimiento, así como las notificaciones que han de efectuarse y la tramitación y actuaciones posibles en caso de que se desestimase las pretensiones del promotor del expediente.

Para finalizar, se realizará una valoración conjunta de todos los aspectos tratados a lo largo del estudio, a fin de conseguir extraer una serie de conclusiones definitivas, así como las ventajas y desventajas que ha supuesto la reforma de la Ley 13/2015, en especial a lo referente al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA

El procedimiento de inscripción al que se va a referir el grueso del trabajo se encuentra regulado dentro de la legislación hipotecaria española, por lo que se va a realizar un pequeño análisis de esta legislación, comenzando por su creación y algunas de sus posteriores reformas.

El punto de partida de esta ley surge de la necesidad de un registro de la propiedad a comienzos del siglo XIX, sustentada tanto en razones económicas y sociales, como en razones jurídicas, todo ello derivado de una serie de cambios en la estructura social del país que exigían una cierta adaptación de la legislación.

Se optó, en primer lugar, por una regulación conjunta con el código civil, la cual fracasó, y se elaboró, tras una serie de trabajos preparatorios, un proyecto articulado que fue aprobado por ambas cámaras y que dio lugar a la **Ley Hipotecaria de 1861**, suponiendo la instauración en España de un sistema de seguridad jurídica preventiva¹.

A partir de aquí, la Ley Hipotecaria ha sufrido distintas reformas, destacando entre ellas: la **Reforma de 1869**, encaminada a facilitar la inscripción y la implantación del sistema de la Ley Hipotecaria; la **Reforma de 1909**, cuyo objetivo fue la coordinación de la Ley Hipotecaria con el nuevo Código Civil publicado en 1889, además de potenciar los efectos de la inscripción; la **Reforma de 1944-1946**, la más importante y la cual incluye numerosas reformas en el derecho hipotecario, además de autorizar en su Disposición

¹ Temas 3 y 4. Oposiciones a notario y registrador.
<https://www.notariosyregistradores.com/web/category/secciones/oposiciones/temas/>

adicional segunda al Gobierno para publicar, en el plazo máximo de un año, una nueva redacción de la Ley Hipotecaria, armonizando debidamente los textos legales vigentes, entre otras tareas².

Finalmente, el texto refundido fue aprobado por Decreto el 8 de Febrero de 1946. Pero fue tras su promulgación cuando surgió la necesidad de elaboración de un Reglamento (vigente **Reglamento Hipotecario**) que ayudase en el desarrollo de los nuevos preceptos de esta Ley, siendo dictado el **14 de Febrero de 1947**³.

3. EL CATASTRO

Conceptualmente, 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”⁴.

Su finalidad principal “es de carácter tributario, proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal, autonómica y local. A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular”⁵.

En esta base de datos catastral (BDC), responsabilidad de las Gerencias Territoriales, aparecen descritos los bienes inmuebles a través de una serie de **características físicas**, como la superficie o la representación gráfica entre otras; **jurídicas**, como los datos personales del titular; y **económicas**, como el valor del suelo, el de la construcción, o su valor catastral.

² Exposición de motivos del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

³ Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

⁴ Artículo 1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁵ Catastro inmobiliario: usos y utilidades. Portal de la Dirección General del Catastro. http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/usos_utilidades.asp

De esta manera, los sistemas informáticos del Catastro gestionan 6 millones de expedientes y generan más de 5 millones de documentos al año⁶.

3.1 EL CATASTRO EN ESPAÑA

Tal y como señala la exposición de motivos de la **Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario**⁷, la historia del Catastro en España se desarrolla paralelamente al nacimiento y evolución del Estado moderno. Una larga sucesión de normas que regulaban el Catastro se fueron sucediendo en el tiempo hasta llegar, el 23 de marzo de 1906, a la promulgación de la Ley que establece el Catastro Topográfico Parcelario, cuyos principios rectores han permanecido desde entonces unidos a las leyes reguladoras de diversas figuras tributarias.

No obstante, en los últimos años el Catastro se ha encontrado con la necesidad de que la información que contiene sea empleada para otras tantas actividades, tanto públicas como privadas, convirtiéndose en la realidad que es hoy: “una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general, cuya presencia en la sociedad y cuya complejidad demanda la existencia de una ley propia que regule su configuración y actividad”⁸.

El objetivo de todo esto es garantizar que la institución del Catastro estará capacitada para servir de apoyo en la asignación equitativa de los recursos públicos, razón por la cual es utilizada por las diferentes Administraciones para gestionar o controlar tanto subvenciones nacionales como comunitarias. Otra prueba de su colaboración es la creciente incorporación de la información gráfica y de la identificación catastral de las fincas al Registro de la Propiedad, único registro que cuenta con efectos de fe pública en relación a la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles.

⁶ Catastro en España, Editorial Universitat Politècnica de Valencia, 2008. https://gdocu.upv.es/alfresco/service/api/node/content/workspace/SpacesStore/bbb434b1-8a5b-44bb-829a-7fc9c49123e8/TOC_0413_01_01.pdf?guest=true

⁷ Exposición de motivos de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.

⁸ *Ibíd.*

4. LEY 13/2015 DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO

La legislación hipotecaria existente en España hasta este año 2015 no posibilitaba un intercambio bidireccional de información entre el Registro y el Catastro, impidiendo su coordinación, además de no contar con un procedimiento que permitiese resolver discrepancias entre estas dos instituciones a la hora de describir los bienes inmuebles.

El **Registro de la Propiedad** y el **Catastro Inmobiliario** son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, sin embargo, recaen sobre un mismo ámbito: **la realidad inmobiliaria**. De ahí que resulte indispensable la coordinación de la información existente en ambas instituciones para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones⁹.

El enfoque de la reforma se dirige también a la **desjudicialización** de los procedimientos, decantándose por la actuación notarial y registral, sin perjuicio de que la tutela judicial efectiva siga siendo un derecho para los ciudadanos. Esto se consigue mediante las modificaciones introducidas en los procedimientos que regulan los **artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria**.

El marco regulatorio general de esta reforma lo componen las modificaciones realizadas en los **artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria**. La primera de las novedades es la creación del **código registral único (CRU)**, el cual ha de tener cada finca y que servirá para su identificación a nivel nacional, no sólo en un registro determinado.

⁹ Preámbulo 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.

Respecto de este código, la **Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015**¹⁰ destaca que:

- Se utilizará como código registral único de finca el actual sistema de identificador único de finca registral diseñado por el Colegio de Registradores (IDUFIR), y será aplicable tanto a las fincas registrales preexistentes al 1 de noviembre de 2015 como a las que abran folio real a partir de dicha fecha, incluidas las participaciones indivisas que determinen la apertura de folio registral.
- A partir de la fecha de la resolución por la que se apruebe la homologación de la aplicación de bases gráficas a las nuevas fincas registrales y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio, sólo se les asignará el código único de finca registral especificado en esta resolución-circular, y, para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único.
- Una finca registral, en tanto mantenga su individualidad jurídica través de su propio folio real, no podrá tener más que un código registral único, que en todo caso permanecerá invariable y distinto al de otras fincas.
- En los servicios públicos prestados por los registradores se utilizará con carácter preferente el código registral único de finca como medio de identificación inequívoco de las fincas registrales.

¹⁰ Resolución – Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y el Notariado sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria, operada por la ley 1372015, de 24 de junio. (Punto 5)

- Se hará constar el código registral único de finca en el folio real de la misma por nota marginal al practicar un asiento, en la nota de despacho, en notas simples y en certificaciones.

Esto puede plantear la duda de si es necesario reflejar el Código Registral Único cada vez que se practique un asiento, para lo que la doctrina entiende que basta con que se haga una sola vez por folio registral, para no llenar el libro de inscripciones de asientos innecesarios¹¹.

La reforma también afecta a la **descripción literal de la finca**, en relación a la cual se establece una serie de aclaraciones¹²:

- El **libro del edificio** deberá aportarse para su archivo registral, salvo que por la antigüedad de la edificación no fuera exigible, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. Cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, tal y como establece el **artículo 202 de la Ley Hipotecaria**, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente, su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.

En relación con esto, la **Resolución de 9 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado**¹³, analiza tres excepciones.

Se trata de un recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra de una explotación ganadera.

¹¹ Jose Félix MERINO ESCARTÍN. Resumen – Prontuario de la Ley 13/2015. <https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#3-descripcion-literaria-de-la-finca>

¹² *Ibíd.*

¹³ Resolución de 9 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. <https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-993.pdf>

Se plantea el debate sobre dos aspectos: la necesidad de presentación del libro del edificio para la constancia registral de esa finalización de obra, y el posible defecto existente al no expresar el día concreto de expedición, especificándose únicamente el mes y el año.

La **DGRN** considera, respecto a la aportación del libro del edificio, que es necesaria, como regla general, para la inscripción de obras nuevas concluidas tras la reforma de los **artículos 202 y 9 L.H.**, lo que facilita su publicidad y ayuda a proteger los derechos de los consumidores y usuarios. Sin embargo, a esta regla general, le aplica tres excepciones:

1. **Obras antiguas**, entendiéndose por tales las previas a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (6 de mayo de 2000).
2. Edificaciones que estén exoneradas de contar con libro del edificio por **normativa autonómica**.
3. Aquellas que, como apunta la notaria, sean “*edificaciones en construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta*”, de manera que no se les aplica la Ley de la Edificación.

Centrándose en esta última excepción, afirma que el requisito que señala la “escasa entidad constructiva y sencillez técnica”, debe de ser acreditado mediante informe técnico, lo que no ocurre en el caso presente.

Sin embargo, respecto al segundo defecto, la **DGRN** entiende que se puede prescindir de la fecha exacta, siendo suficientes mes y año, pues no resulta exigible legalmente ese dato en concreto, revocando este defecto.

- Ha de incluirse la **referencia catastral** del inmueble o inmuebles que integren la finca. Respecto de su exigibilidad, ahora se dice que se incluirá y punto, mientras que el Reglamento Hipotecario utiliza la expresión “en los supuestos legalmente exigibles”, que podría haberse visto afectada por la reforma. Para realizar una distinción entre **constancia de referencia catastral y representación gráfica**, puede hacerse referencia a la **Resolución de 27 de abril de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado**¹⁴, la cual aclara que la constancia de la referencia catastral no implica ni la inscripción de la representación gráfica ni rectificación de la inscripción literaria.
- Asignada una referencia catastral a una finca ya inmatriculada, **no es admisible atribuir la misma referencia a otra finca** sin el consentimiento del titular registral de la misma o, en su caso, resolución judicial.
- Ha de decirse expresamente si la finca está o no **coordinada gráficamente** con el Catastro. Para ello, la **Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 29 de octubre de 2015**¹⁵, señala que para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la DGC la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas.

¹⁴ Resolución de 27 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. <https://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5429.pdf>

¹⁵ 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. (Punto 8). <https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/30/pdfs/BOE-A-2015-11655.pdf>

En las **certificaciones catastrales descriptivas y gráficas** de los bienes inmuebles que se emitan por la DGC deberá hacerse constar, cuando el inmueble esté o haya estado coordinado con el Registro de la Propiedad, la fecha de la coordinación, el código de finca registral con cuya representación gráfica se encuentra coordinada, así como, en su caso, información sobre la existencia de alteraciones o modificaciones de la descripción catastral que se hayan realizado con posterioridad a la coordinación.

Como una de las principales novedades de la reforma surge el ámbito de la **representación gráfica georreferenciada**, que constituye el núcleo principal de nuestro estudio.

El término **georreferenciar** engloba la técnica que permite ubicar una finca registral o una parcela catastral en el espacio de manera unívoca, lo que le confiere una **localización geográfica única**, definida por unas coordenadas geográficas en un sistema determinado¹⁶. Dichas coordenadas permiten volver a marcar en el terreno los límites de la finca o de la parcela.

Estas coordenadas a las que se hacen referencia son analizadas por Antonio Jiménez Clar, Notario de Jávea, en su estudio "*Sobre la Georreferenciación*"¹⁷, en el que se trata el sistema de coordenadas UTM ETRS89, utilizado en la reforma, y también por el Catastro (REGCAN95 en Canarias), además de explicar la utilidad que supone la utilización de esta herramienta para los juristas.

En cuanto al **contenido** de dicho estudio, se parte de la base de que el **objeto** de los derechos reales sobre bienes inmuebles está formado por unidades o entidades que forman parte de una realidad material integrada por el territorio, lo que supone que tanto éste como los bienes inmuebles se encuentran regulados, a la vez, tanto por las normas jurídicas como por las distintas reglas que rigen la realidad física.

¹⁶ Jose Félix MERINO ESCARTÍN: *op.cit.*

¹⁷ Antonio JIMENEZ CLAR. Sobre la Georreferenciación (2016). <https://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2016/01/AJC-TEXTO-1.pdf>

Sin embargo, es necesario aclarar que estas normas jurídicas no pueden llevar a cabo modificaciones sobre las reglas físicas, es decir, una finca va a medir lo que su superficie estipule, y eso no puede ser alterado a través de ninguna norma.

Por otro lado, es necesario diferenciar lo que se entiende por identificación y descripción de un inmueble. **Identificar** consiste en señalar la identidad de una cosa, o en este caso un inmueble, de forma que no plantee dudas en relación con otros inmuebles. **Describir**, sin embargo, consiste en representar algo mediante la explicación de sus diversas partes, cualidades o circunstancias. Es por ello, que dos inmuebles diferentes pueden contar con la misma descripción, lo cual supone que ésta no es apta para identificarlas.

En cierto modo, para solucionar este problema y lograr una mayor seguridad del tráfico jurídico, la **georreferenciación** busca la aplicación de sistemas que permitan conseguir tanto la identificación como la descripción del inmueble de manera inequívoca, sin dar lugar a situaciones de incertidumbre en relación con los objetos físicos que se incluyen en una transacción inmobiliaria.

Como bien se introdujo previamente, nuestro país, España, al igual que el resto de países de la Comunidad Europea, utiliza el **sistema de coordenadas UTM** (Universal Transverse Mercator), y el **sistema de referencia ETRS89**, con la excepción de las islas Canarias, que utiliza el sistema REGCAN95, perfectamente compatible con el que funciona en la península, y también utilizado como herramienta por la cartografía del Catastro. Gracias a esto, se produce un avance en el objetivo de la Ley 13/2015 como es una mayor coordinación entre la información gráfica del Registro y el Catastro con la realidad física inmobiliaria. Debido a ello, al obtener las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, pueden conseguirse también las coordenadas que permiten la georreferenciación. Por ello, al descargar las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, también se pueden obtener las coordenadas que permiten la georreferenciación del inmueble y colindantes.

Debido al **carácter exclusivo y excluyente** de los derechos reales, una vez que la finca y su recinto han sido referenciados mediante las coordenadas de sus vértices, esta no puede ser ocupada o invadida, ni total ni parcialmente, por otra finca. Por ello, la ubicación espacial de la finca queda fijada de manera permanente en el tiempo, independientemente de que variasen otros datos o metadatos relacionados con la finca, como el nombre del lugar o la calle, el número de parcela catastral o el número de finca registral.

Por último, el estudio destaca que el sistema de referenciación mediante coordenadas rectangulares permite reflejar la ubicación de los inmuebles sobre la superficie de la tierra mediante *“la proyección de la superficie esférica del planeta sobre un mapa plano y la superposición a este plano de un sistema de coordenadas rectangulares. La referenciación se convierte en georreferenciación”*¹⁸.

El análisis realizado sobre esta **Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y de la del Catastro**, cuyo objetivo era resolver varios problemas esenciales que planteaba la regulación existente, permite realizar una **valoración global** en relación con la consecución o no de tal objetivo:

- Por un lado, supone un **gran avance** en cuanto a procedimientos, garantías y efectos en la delimitación geográfica de las fincas registrales y su coordinación con el Catastro.
- Por otro lado, cuenta con **tres importantes carencias**:
 1. Siendo una ley que pretende acabar con la actual indefinición geográfica de las fincas, no pone 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.

¹⁸ *Íbid.*

2. Siendo una ley que pretende conseguir la coordinación entre el Registro y el Catastro, no pone restricción alguna a que, una vez alcanzada la coordinación catastro-registro respecto de una finca concreta, se pueda perder fácilmente y por cualquier causa, tal coordinación.
3. Siendo una ley que pretende respetar las respectivas funciones, competencias y efectos de los pronunciamientos catastrales y de los registrales, y la primacía jurídica de éstos sobre aquéllos, resulta que incluso cuando la base catastral no es correcta, (o simplemente no existe), pone excesivas e injustificadas restricciones a la inscripción, publicidad y efectos jurídicos de las bases gráficas registrales alternativas a la catastral¹⁹.

5. EL EXPEDIENTE PARA LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS

A continuación, se va a analizar qué es el expediente de dominio, su función como sistema inmatriculador y su nueva regulación tras la reforma de la Ley 13/2015.

La legislación previa de 1861, no contenía ningún tipo de regulación respecto a la exigencia de un título para demostrar la propiedad, como sí ocurre en la legislación actual, siendo el “expediente de información posesoria testifical” el mecanismo mediante el cual se acreditaba esta propiedad. Constituía un medio supletorio e indirecto apto para acreditar el dominio, siendo el propietario el único que podía presentarlo, basándose en gran medida en la declaración de testigos.

¹⁹ Joaquín DELGADO. Las claves prácticas de la ley 13/2015 (2015). <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/territorio/las-claves-de-la-ley-132015-de-reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-de-la-del-catastro/#valoracion>

Posteriormente, surgió la necesidad de que la legislación contase con un sistema que justificase el acto necesario que debe realizarse para la adecuada adquisición del dominio. Y fue así como, el expediente de dominio, supuso el cauce para justificar la adquisición a los titulares de un derecho que no tuvieran un documento que acreditara su adquisición, o bien, tuvieran un documento con defectos que impidieran su inscripción. Una vez justificada dicha adquisición se podía inscribir el derecho²⁰.

Normalmente, la acreditación a la que se hace referencia suele tener diferentes fines como²¹:

- Ser la **base para inmatricular la finca** cuando la misma no se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad. Se podría afirmar que la pretensión básica del promotor del expediente de dominio es demostrar que él es el titular de la finca, para posteriormente proceder a su inscripción.
- Hacer posible la **reanudación del tracto registral interrumpido**.
- **Hacer rectificaciones** respecto a la descripción, la superficie o los linderos de una finca que ya se encuentra inscrita.

Para finalizar este análisis del expediente de dominio, habrá que señalar que se caracteriza por ser un **acto de jurisdicción voluntaria**, con el objetivo de constituir relaciones jurídicas nuevas, así como su desarrollo, modificación o extinción, sin hacer una previa declaración de derechos, ni tampoco produce cosa juzgada material.

Sin embargo, tratándose de un acto de jurisdicción voluntaria, es un procedimiento de naturaleza jurídica especial debido a que cabe la oposición al mismo por cualquier interesado.

²⁰ M^a Elena SÁNCHEZ JORDÁN, Luis Javier ARRIETA SEVILLA. Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters Aranzadi, 2018. (Pp. 199)

²¹ Francisco Javier SANCHEZ CALERO, Blanca SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, Manual de Derecho Inmobiliario Registral, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017. (Pp. 96)

5.1 EL EXPEDIENTE DE DOMINIO COMO SISTEMA INMATRICULADOR

La **inmatriculación de fincas** en el Registro de la Propiedad ha sido también objeto de la Reforma de 2015 previamente mencionada, que, **hasta entonces**, se podía llevar a cabo a través de **dos sistemas**²²:

- El **expediente inmatriculador de dominio**, de naturaleza exclusivamente judicial, previamente regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.
- La **inmatriculación mediante doble título público de adquisición**, de naturaleza notarial, previamente regulado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En un primer momento debido a diversas contingencias, como el exponencial aumento de la carga de trabajo de los Tribunales de Justicia en los últimos años, sumado al aumento de los costes de tiempo y agilidad, habían provocado que, en la práctica, se decantasen a favor el sistema de doble título, en detrimento del expediente judicial de dominio, a pesar de las mayores garantías de seguridad jurídica que ofrecía este último, pero con una tramitación más compleja.

Es por ello que, en consonancia con uno de los objetivos de la reforma, como es la desjudicialización de los procesos, la Ley 13/2015 modifica este procedimiento, adjudicándole exclusiva competencia notarial. No se trata de un simple cambio del Juez por el Notario, sino que se trata también de una modificación cualitativa ya que la naturaleza de la actuación judicial y la actuación notarial se fundamentan en unas premisas legales completamente distintas²³.

²² M^a Elena SÁNCHEZ JORDÁN, Luis Javier ARRIETA SEVILLA. Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters Aranzadi, 2018. (Pp. 198)

²³ Antonio JIMÉNEZ CLAR. El título de adquisición en el expediente notarial de dominio. <https://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2018/06/EL-TITULO-EN-EL-EXPEDIENTE-DE-DOMINIO.pdf>

Una de las características definitorias del anterior expediente judicial de dominio para la inmatriculación de fincas era su naturaleza de **acto de jurisdicción voluntaria** dirigido a la creación o extinción de nuevas relaciones jurídicas, aunque sin la previa declaración de derechos y sin producción de cosa juzgada material. En el mismo expediente podía presentarse la oposición, que en ningún caso producía la suspensión o el sobreseimiento de éste. La oposición admitida sólo autorizaba al opositor a promover y practicar las pruebas que estimase pertinentes, posteriormente valoradas por el Juez para dictar el auto, con la justificación, o no, del dominio.

Esta facultad del Juez de resolver, muy limitada aun existiendo oposición, es una de las diferencias fundamentales de la nueva regulación debido a la atribución de la competencia al Notario, ya que, según lo dispuesto en el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria: *“si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones”*.

Frente a la cuestión de si el expediente de dominio podría ser tratado como **sistema de titulación supletoria**, hay que recalcar que la finalidad del expediente no es la de suplir el título de adquisición, sino la de justificar esa adquisición provocada por el expediente.

La anterior regulación, judicial, permitía la posibilidad de iniciar la tramitación del expediente de dominio sin acreditar documentalmente el título formal de adquisición. De ahí que la jurisprudencia haya entendido que el expediente judicial de dominio pudiera, en determinados supuestos, no tener la naturaleza de titulación supletoria. En este sentido, la **Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2004**²⁴ declara que *“hay unos expedientes de dominio que suplen el título de la transmisión previa, y, otros, que no suplen dicho título. En unos casos ese título transmisivo existe, no está en discusión y su realidad material se encuentra probada. En otros casos no existe este título”*.

²⁴ Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2004. <https://supremo.vlex.es/vid/reclamacion-liquidacion-impuestos-fundacion-17464025>

Finalmente, es necesario diferenciar este expediente de dominio del sistema basado en el doble título público de adquisición. La inmatriculación de fincas mediante el sistema de doble título público de adquisición, introducido por la reforma hipotecaria de 1944-46, se basa en la existencia de un doble título público adquisitivo (denominados respectivamente título previo adquisitivo y título inmatriculador) para la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad. He aquí la diferencia, puesto que el expediente notarial de dominio requiere un único título de adquisición, y no requiere la acreditación del título previo del adquirente que matricula.

En este sentido, hay que señalar que la mención del título previo de adquisición en el título que inicia el expediente, es un requisito formal para la inscripción en el Registro de la Propiedad de cualquier título que se quiera inscribir, tal y como establece el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, y por tanto, también del título que se inmatricula mediante el expediente de dominio ya que tal y como señala la **Sentencia de 31 de marzo de 2014 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía**: *“aunque se entienda que no es necesario acreditar fehacientemente la previa adquisición del derecho, esto no exime de la necesidad de indicar en el título inmatriculador para su posterior constancia en la inscripción los datos esenciales de la previa adquisición”*²⁵.

5.2 LA NUEVA REGULACIÓN DEL TÍTULO EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL DE DOMINIO POR LA LEY 13/2015

Tras la reforma de la Ley 13/2015, el expediente de dominio traslada su ubicación al nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Este, a su vez, conforma el *ius commune* de otros procedimientos, como el expediente para la rectificación de la descripción, superficie o linderos de fincas inscritas, recogido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. También respecto del expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, ubicado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria²⁶.

²⁵ Antonio JIMÉNEZ CLAR: *op.cit.*

²⁶ *Íbid.*

Actualmente, tras su tramitación de manera notarial, el sistema se aparta en cierta medida del denominado **acta de notoriedad**, regulado en el artículo 209 del Reglamento Notarial, el cual establece que: *“Tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales con trascendencia jurídica”*. Sin embargo, esto no impide que el acta de notoriedad pueda ser utilizada, en determinados casos, para este expediente notarial de dominio, ya que sirve de gran ayuda cuando se pretende acreditar documentalmente un título de adquisición.

La **tramitación** del expediente notarial, en la nueva regulación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, comienza tras la aportación de diversos documentos con el fin de:

- **Acreditar** la legitimación de aquel que promueve el expediente.
- **Identificar** la finca de manera geográfica.
- **Determinar**, tras la propuesta de inmatriculación, la identidad de las distintas personas y derechos que pudiesen verse afectados.

Pero, la nota más característica de la regulación, en comparación con la previa tramitación judicial, la constituye la exigencia de **aportar el título de la propiedad** que se busca inmatricular, de manera documental. Para comprender en mayor medida este requisito, es necesario señalar que en España rige el principio general de libertad de forma en los negocios jurídicos, según el cual puede llegar a ser válida y eficaz la celebración de estos en forma verbal, a mayores de la celebración escrita o documental que tiene lugar con los documentos privados. Es, debido a esto, por lo que se distingue entre:

- El **título material**, que representa el negocio jurídico mediante el cual se transmite o se adquiere un determinado derecho.
- El **título formal**, que puede ser público o privado, y conforma el soporte documental de la transmisión o adquisición.

Esta distinción se recoge en los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, respectivamente. Estos también señalan a los **documentos públicos**, aquellos con eficacia frente a terceros y con intensos efectos jurídicos, como los únicos susceptibles de ser inscritos, lo que permite al Registro de la Propiedad contar con un filtro de calidad respecto a la información que accede a su base de datos.

Debido a ello, surge la cuestión de si el nuevo título documental incluido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria debe cumplir este requisito formal, es decir, la titulación pública, o si también puede iniciarse mediante un documento privado. El artículo en cuestión no establece ninguna diferencia, por lo que puede entenderse como válida la documentación privada.

En relación a la cuestión planteada, surgen dos vías posibles²⁷:

- Inmatriculación mediante título público

Se trata del supuesto que se aparta conceptualmente del sistema de inmatriculación del doble título adquisitivo, regulado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Se fundamenta la utilización del expediente notarial de dominio en el momento en el que el titular de la finca cuenta con un único título, un documento público, suficiente para su inmatriculación en el Registro de la Propiedad, ya que gracias al nuevo expediente de dominio no es necesaria la acreditación de ninguna otra transmisión.

Esta nueva vía legal, posible gracias a la reforma de la Ley 13/2015, busca reducir en su gran mayoría la denominada "*creación artificial*" de documentación pública para la inmatriculación de fincas al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que supuso una gran preocupación para la DGRN, plasmado en muchas de sus Resoluciones, como por ejemplo:

²⁷ *Íbid.*

Resolución de 19 de noviembre de 2015 de la DGRN²⁸:

En el mes de marzo del año 2015, en Málaga, tras el fallecimiento del padre de familia, tanto su viuda como sus herederos otorgan liquidación de la sociedad de gananciales, existiendo en su inventario dos fincas no matriculadas en el Registro. Ante el mismo notario además otorgan escritura de partición de la herencia, en la cual aparece una participación indivisa del 25% de una de las fincas descritas en la primera escritura, cuya inmatriculación se solicita.

Más tarde, la viuda ratifica las dos escrituras. Además, se produce la adjudicación de la participación a los herederos.

Posteriormente, en julio del año 2015, se presentan tanto el título de la liquidación de la sociedad de gananciales como el título de adjudicación de la herencia, ambas en el Registro de la Propiedad de Álora, en Málaga.

Estas escrituras fueron objeto de calificación negativa por parte del Registrador, por lo que se suspende la solicitud de inmatriculación. A raíz de esto, los mencionados familiares interponen recurso, el cual, posteriormente, es también desestimado. Se entiende que aun presentándose dos títulos formales distintos, no se ajustan a las exigencias del procedimiento de inmatriculación por doble título del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que destaca la necesidad de que existan dos adquisiciones sucesivas o coordinadas con el fin de dar certidumbre de que es el dueño aquel que pretende la inmatriculación.

Justifica además la denegación el hecho de que se trate de trámites propios de las herencias, puesto que ambos negocios son inmediatos, realizándose en el mismo día y en números seguidos de protocolo.

²⁸ Resolución de 19 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. <https://boe.es/boe/dias/2015/12/09/pdfs/BOE-A-2015-13368.pdf>

En cualquier caso, el título público de transmitir la propiedad y cumplir los requisitos que se exigen para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad, excepto si la finca no se encuentra inmatriculada a favor del transmitente.

- Inmatriculación a falta de título público

La lectura del artículo 203 de la Ley Hipotecaria permite observar que no establece ningún requisito adicional de garantía cuando el título de adquisición que se aporta es un documento privado, siendo el mismo procedimiento a seguir que mediante título público.

Es difícil considerar el expediente notarial de dominio como titulación supletoria cuando se inicia mediante la aportación de documento privado, además de no considerarse como un título público de adquisición, sino como el procedimiento cuyo objetivo se basa, precisamente, en un título documental de adquisición que debe aportar quién promueve el expediente.

Por otro lado, se plantea la cuestión de si el hecho de haberse producido una adquisición en un momento anterior puede acreditarse mediante un acta de notoriedad, que sí constituye un título público, y así lo recoge el artículo 209 del Reglamento Hipotecario. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado destaca que, tras la reforma de la Ley 13/2015, ya no es posible admitir la simple declaración de notoriedad de que una persona es dueña de una finca.

Sin embargo, sí que puede iniciarse el expediente de dominio a través de un acta de notoriedad que funcione como título de adquisición. Para ello, el notario debe emitir, de manera formal, su juicio en relación a la acreditación del hecho de la adquisición previa y además, su fecha.

6. LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA Y SU COORDINACIÓN CON EL CATASTRO. ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Para poder analizar el tema de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, lo cual constituye el núcleo de este estudio, habrá que aclarar, en primer lugar, que este expediente cuenta con una **doble finalidad**:

- Por un lado, conseguir la **incorporación** de la representación gráfica georreferenciada de la finca a su descripción registral, a través de las coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator), utilizada como sistema principal por el Catastro en España.
- Por otro lado, cumple con uno de los objetivos principales de la reforma, como es la ansiada **coordinación** entre la finca y el Catastro.

Estos dos objetivos se encuentran relacionados, puesto que para lograr esa coordinación Registro-Catastro es necesaria la previa incorporación, a la hoja registral, de la representación gráfica georreferenciada. Sin embargo, la incorporación no implica ni asegura que se produzca dicha coordinación.

Junto a esta doble finalidad principal, el expediente puede lograr la consecución de **otros objetivos** mediante la incorporación de la representación descriptiva y gráfica de la finca. En primer lugar, se busca modificar la superficie de la finca inscrita en un primer momento, ya que, mediante las coordenadas de georreferenciación, se cuenta con la verdadera superficie de dicha finca. Esta modificación de la superficie se lleva a cabo independientemente del “límite” establecido por el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, el cual establece que: *“Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”*.

El artículo añade, además, 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”*.

Por otro lado, gracias a la incorporación de la representación se pueden modificar los linderos, de acuerdo con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cual constituye el centro de nuestro estudio, y que, en su apartado número uno señala que: *“El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus **linderos** y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica”*. Además, de su lectura puede extraerse que si el Registrador no cuenta con dudas con respecto a la identificación y correspondencia de la finca, si el promotor lo solicita de esta manera, se procederá a la modificación de los linderos.

En consecuencia, este expediente que busca la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el Catastro, también supone poder obtener la modificación de sus linderos y su superficie.

Finalmente, en relación con el expediente de rectificación de la descripción o superficie, recogido en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, habrá que señalar que cuando el promotor del expediente busca la rectificación de estos datos a los que se hace referencia, también se consigue la inscripción de la representación descriptiva y gráfica georreferenciada, y, como consecuencia, la buscada coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

6.1 COMPETENCIA Y CUÁNDO SEGUIR EL PROCEDIMIENTO

Haciendo caso a la redacción del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la **competencia** para la tramitación de este expediente de inscripción pertenece al Registrador de la Propiedad, con atención a las reglas contenidas en los artículos 1 y 2 del Reglamento Hipotecario, que establecen que:

“Los Registros de la Propiedad tendrán la circunscripción territorial, capitalidad y denominación actuales, las cuales podrán modificarse, cuando el interés público lo aconseje, de acuerdo con lo establecido en las Leyes y en este Reglamento” y que “Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca”.

Por otro lado, es necesario aclarar que la inscripción de la representación gráfica puede suponer una operación independiente o tratarse de una segunda operación registral adicional a la operación jurídica tradicional, como una venta o una segregación. Además, este procedimiento puede darse a pesar de que ya exista una referencia catastral en el contenido del folio registral²⁹.

En cuanto a **cuándo seguir el procedimiento**, se van a analizar los tres casos posibles:

- **Cuándo no es necesario**

Para analizar este caso, sirve de referencia la **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 12 de febrero de 2016**³⁰:

En cuanto a los hechos, se cuestiona la inscripción de una segregación del año 1954 que se presenta en este momento en el Registro de la Propiedad, posteriormente a la reforma de la Ley 13/2015. El defecto se halla en la falta de cabida para la inscripción, puesto que el resto de finca matriz inscrito, en relación a la finca segregada que se pretende inscribir, es inferior en cincuenta y cuatro decímetros cuadrados.

²⁹ Inscripción de la representación gráfica: apuntes sobre el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. <https://www.notariosyregistradores.com/web/sc/inscripcion-de-la-representacion-grafica-apuntes-sobre-el-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria/#a>

³⁰ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 12 de febrero de 2016. <https://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2439.pdf>

La doctrina de la DGRN entiende que:

1. Por un lado, no puede admitirse la alegación de la parte recurrente basada en la irrelevancia de la diferencia de superficie, debido a que no es posible la inscripción si no existe superficie suficiente en el Registro de la finca que se pretende segregar.
2. Ante esto, el interesado puede optar por la rectificación de la superficie inscrita, lo que requiere el consentimiento del titular registral, o por solicitar la inscripción de la parcela segregada con la superficie estipulada por el Registro de la Propiedad.

Pero lo más importante, y en relación con la necesidad o no de optar por este complejo procedimiento de inscripción, es lo que establece su punto número 3, afirmando que no será necesario en numerosos casos de **inscripción potestativa**, cuando las diferencias de superficie no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita, a mayores de una clara identificación y sin perjuicio para colindantes. Tampoco lo será en los casos de inscripción obligatoria del artículo 9 b) del Reglamento Hipotecario, el cual no cuenta con remisión alguna al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

A pesar de este límite máximo del 10%, se exceptúan algunos casos en los que se incluye una rectificación superficial de las fincas superior al 10%, o rebasando la delimitación del perímetro de la finca matriz, pero se entienda necesaria la tramitación por el procedimiento de inscripción para evitar posibles daños a ciertos derechos de los colindantes.

- **Casos en que procede**

En primer lugar, puede seguirse el procedimiento, aunque la diferencia de cabida sea menor que el 10%, o incluso sin diferencia alguna, **si así lo considera el Registrador**.

Se trata, además, de un procedimiento que se da alternativamente con el procedimiento notarial recogido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, cuando se trate de supuestos en los que se pretende inscribir representaciones gráficas con **diferencias de superficie superiores al 10%**.

La **rectificación de una representación gráfica ya inscrita** requiere este procedimiento. También cuando se trata de **fincas sin superficie registral**, pero únicamente cuando se trate de una transmisión o una hipoteca, no cuando sean simples anotaciones. Sin embargo, en relación con esto último, la **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 28 de junio de 2019**³¹ establece que no es necesario este procedimiento en una finca en cuya descripción registral aparece la longitud de los lados, pero sin su cabida. La DGRN entiende que ésta puede calcularse a través de una operación matemática, la cual determinará la cabida exacta de la línea poligonal cerrada que delimita la finca registral.

Por último, procede en **dos últimos supuestos**: cuando se inscribe parcialmente una compra, pero se suspende el cambio de descripción en relación al paraje, superficie y linderos; y, en los casos de **agrupación de fincas**, generalmente no tramitados a través de este procedimiento, cuando se trate de modificaciones descriptivas que puedan afectar a colindantes.

- **Casos en que no procede**

Para comenzar, el primer supuesto en el que no se sigue este procedimiento es aquel en el que esa misma referencia catastral ya la tiene otra finca registral, oponiéndose su titular.

³¹ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 28 de junio de 2019. <https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10884.pdf>

Tampoco procede en elementos de división horizontal, como es el caso de una plaza de aparcamiento. La **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de julio de 2018**³², resuelve uno de estos supuestos:

Se trata de un recurso interpuesto contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Sevilla, según la cual se suspende la rectificación de la descripción de una plaza de garaje.

Los hechos se basan en una plaza de garaje que se encuentra inscrita conforme a la descripción de la escritura de división horizontal del edificio, y, posteriormente, se inscribió su representación gráfica individual, contradictorias entre sí en cuanto a ubicación y linderos de la plaza.

El Registrador suspende la segunda inscripción, ya que estima que para rectificar la descripción literaria de la plaza de garaje en el Registro es necesario el consentimiento de manera expresa por parte de todos aquellos titulares de los distintos elementos de la propiedad horizontal.

Debido a esto, el propietario de dicha plaza recurre, alegando que, mediante sus coordenadas, para él correctas, la posición de su plaza de garaje podría identificarse de manera única y unívoca.

Finalmente, la DGRN aclara desde el principio que no es posible inscribir la representación gráfica de un elemento de la división horizontal, únicamente del solar. Por lo tanto, señala que no es admisible la pretensión del titular registral de la plaza de rectificar el elemento aislado de la división horizontal, ya que no se cumplen los requisitos exigidos por la ley para la modificación del título constitutivo. De esta manera, se desestima el recurso presentado.

³² Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de julio de 2018. <https://boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11309.pdf>

Por otro lado, generalmente, tampoco procede este procedimiento en aquellos supuestos de fincas cuyo origen es una **concentración parcelaria**, excepto cuando existan diferencias destacables entre la representación que surge de la concentración y la descripción en el Registro de la finca de reemplazo.

Para concluir, no se sigue este procedimiento en los casos en que una finca se encuentra inscrita según un procedimiento administrativo de reordenación de terrenos, más concretamente proyectos de equidistribución o reparcelación.

6.2 SUJETOS LEGITIMADOS PARA INSTAR EL PROCEDIMIENTO

En primer lugar, hay que tener en cuenta a aquellos **titulares de derechos** recogidos en la legislación. Por ello, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en su primer apartado, hace referencia a: *“El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita”*.

Por tanto, según lo dispuesto en este artículo, el titular que pretende instar este procedimiento debe contar con su dominio o su derecho real ya inscrito, ya que, de lo contrario, tendría que inscribir, en un primer momento, el acto mediante el cual adquiere esa condición de titular real del derecho, para después poder iniciar el procedimiento.

Sin embargo, pueden existir casos en los que la inscripción de la representación gráfica sea obligatoria, como los supuestos de segregación, debiendo iniciarse el expediente a través de aquel que sea el titular registral en el momento en que tenga lugar el acto que obliga a la inscripción de esa representación.

En segundo lugar, se plantea la cuestión de si los **cotitulares de algún derecho inscrito** también pueden iniciar este expediente.

La doctrina entiende que también tiene legitimidad para instar el procedimiento aquel titular del dominio de una participación indivisa de la finca, ya que, como puede desprenderse del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se prevé la notificación a los titulares del dominio si no hubiesen sido ellos los que iniciasen dicho procedimiento. Además, los **cotitulares registrales de cualquier derecho real sobre la finca inscrita** pueden iniciarlo.

En tercer y último lugar, existen dudas en relación a la legitimidad de los **titulares de un inmueble** que sea **parte de una comunidad en régimen de propiedad horizontal**.

Relacionado con ello, previamente, habrá que aclarar que la ley no señala, en ningún momento, que estos titulares de los pisos o locales de la propiedad horizontal no puedan instar el expediente o procedimiento. Sin embargo, puesto que todos pueden ser titulares registrales de dominio u otro derecho real sobre esa finca inscrita, la doctrina entiende que es a la comunidad a quién corresponde la aportación de la representación gráfica catastral, siempre representada por su presidente, y en los casos en los que la incorporación de esta representación gráfica suponga la modificación de la superficie o linderos.

Esto se debe a que dicha incorporación supone la modificación de la superficie o linderos del piso o del local en virtud del cual se inicia este expediente, pero además, supone la modificación de la superficie total del edificio en régimen de propiedad horizontal, lo que produce un cambio en el título constitutivo de la comunidad en cuestión y se necesitaría el acuerdo unánime de la Junta de propietarios³³.

Surgen ciertas discrepancias entre lo dispuesto en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria:

³³ La inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el catastro.

<https://ferrerasociados.com/la-inscripcion-de-la-representacion-grafica-georreferenciada-y-su-coordinacion-con-el-catastro-del-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria/>

Por un lado, está claro que la finalidad del expediente recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se basa en la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el Catastro. Pero esto se consigue gracias a, como dispone el mismo artículo: *“completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie”*.

Sin embargo, por otro lado, la Ley Hipotecaria sitúa el expediente que permite rectificar la descripción, superficie o linderos de una finca en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, apartándose aparentemente del artículo 199, pero estableciendo en su apartado 1.e) que: *“No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente”*.

Respecto a la cuestión de si es procedente la incorporación de la representación gráfica catastral al folio real de un piso o un local en particular, se entiende que sería más conveniente plantearlo con respecto al total de los pisos o locales, todos ellos representados por el Presidente de la Comunidad, ya que podrían darse diferencias de superficie que, aun siendo insignificantes o no excediendo en ningún caso del diez por ciento de la cabida inscrita, implicarían un desequilibrio en la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, ya que podrían afectar a unos pisos y a otros no. Por tanto, si no es de aplicación el procedimiento de rectificación de la descripción recogido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, lo mismo sucede para el caso de la propiedad horizontal para que no puedan llevarse a cabo rectificaciones derivadas de la incorporación de la representación gráfica al folio real³⁴.

³⁴ Jose Manuel GARCÍA GARCÍA. La finca registral y el catastro. Thomson Reuters, 2016. (Pp.708)

En definitiva, la doctrina entiende que, si mediante la incorporación de la representación gráfica catastral georreferenciada no se modificasen los linderos o la superficie, no existiendo ninguna diferencia en relación con lo que aparece reflejado en el título constitutivo de la comunidad, estará perfectamente legitimado el titular registral del dominio o cualquier otro derecho real de un piso o un local, a pesar de pertenecer a un edificio en régimen de propiedad horizontal. Esto se debe a que La Ley Hipotecaria no contempla ningún impedimento en su artículo 199, al contrario del artículo 201 que sí que deja claro que no es una vía acorde al régimen de propiedad horizontal.

6.3 TRAMITACIÓN

A continuación se analiza el complejo proceso que conlleva el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

6.3.1. Inicio del expediente

La solicitud puede llevarse a cabo a través de un mismo título que contenga algún acto característico de un inmueble, como una compraventa o la aceptación de una herencia, o a través de un instrumento *ad hoc*, en virtud del cual se solicite exclusivamente la inscripción de esta representación gráfica. Así aparece recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, estableciendo que: *“La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9”*.

Como aclaración a esta cuestión, la **Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 3 de noviembre de 2015**³⁵, señala que: *“para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o del interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore”*.

³⁵ Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 3 de noviembre de 2015. http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/normativa/res_031115.pdf

Por ello, para prescindir de la inscripción de la representación gráfica, el interesado debe hacerlo saber en la misma escritura en que se incorpora dicha representación, evitando de esta manera entender que se pretende inscribir ésta.

En relación a la elección del procedimiento, el interesado puede desestimar de manera expresa la aplicación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y elegir otro diferente. Carece de sentido, puesto que, el procedimiento general de incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada, cumpliendo con el objetivo de la nueva legislación basado en conseguir una mayor coordinación Catastro-Registro, es el recogido en este artículo, lo que hace presumir que si el interesado aporta al documento una certificación catastral descriptiva y gráfica georreferenciada que complete la descripción literaria, quiera tramitarlo a través de este procedimiento³⁶.

Por otro lado, la solicitud de inicio del expediente debe ir acompañada, en función de los casos:

- De una **certificación catastral descriptiva y gráfica**, si el interesado cree que la certificación catastral se corresponde con la finca registral.
- De una **representación gráfica georreferenciada alternativa**, a mayores de la certificación catastral descriptiva y gráfica, cuando el interesado cree que la certificación catastral no se corresponde con la realidad física de su finca.

Dicha representación gráfica georreferenciada alternativa puede conseguirse mediante algún técnico con competencias en la materia, como arquitectos, ingenieros, topógrafos, etc. Cualquiera de ellos se encargará de realizar una medición de la finca y obtendrá las coordenadas UTM, analizadas previamente en este estudio.

³⁶ Jose Manuel GARCÍA GARCÍA. La finca registral y el catastro. Thomson Reuters, 2016. (Pp.688)

Tras esto, el **Registrador** puede realizar una **valoración previa** de la representación gráfica que se aporta, de manera voluntaria, pero sin valor de calificación. Pueden existir casos en que se produzca una valoración previa negativa por parte del Registrador, como por ejemplo por el hecho de albergar dudas fundadas respecto a defectos de cabida, lo que conllevaría, en el caso de confirmarse, a tramitarse el caso mediante el procedimiento notarial del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Esto sólo puede producirse cuando dichas dudas sean de gran calibre.

6.3.2. Notificaciones

En primer lugar, habrá que comentar **a quién habrá que notificar**:

- A los **titulares registrales del dominio**, si no hubiesen sido ellos quienes iniciaran el procedimiento.
- A los **titulares de las fincas registrales colindantes** afectadas, salvo en los supuestos de propiedad horizontal. En este caso, únicamente será necesaria la notificación al representante de la comunidad de propietarios, no a cada uno de los titulares de los pisos o locales.
- A los **titulares de las parcelas catastrales colindantes**, en los supuestos en que se inscriba una representación gráfica georreferenciada alternativa,
- A las **Administraciones Públicas** responsables de los bienes de dominio público, cuando el Registrador entiende que estos pueden verse afectados.

Por otro lado, habrá otras personas a las que **no hay que notificar**:

- A los titulares de las fincas registrales que sean colindantes, pero **no afectadas**, como por ejemplo cuando ese lindero ya está deslindado.

- A aquellos que **ya hayan sido citados** en los expedientes que recojan la delimitación gráfica.

La controversia en cuanto a las notificaciones aparece cuando, en algunos casos, no es posible identificar a los titulares registrales colindantes o, llegando a su identificación, no es posible determinar el domicilio al que realizar dichas notificaciones. No sucede así con respecto a los titulares catastrales, ya que estos constan en la certificación catastral y cuentan con un domicilio asignado para notificaciones dentro del Catastro, lo que conlleva que, en numerosas ocasiones, sean estos últimos los únicos notificados³⁷.

En cuanto al **momento** de estas notificaciones, deben realizarse anteriormente a la inscripción. En el caso de las dirigidas a las Administraciones Públicas, ha de tener lugar antes de una posible calificación negativa, ya que si éstas no se oponen, no cabría esa calificación por este motivo.

Por otro lado, la **forma** en que deben realizarse estas notificaciones incluye varios medios, siendo el más utilizado, como regla general, la forma personal, tal y como establece el segundo párrafo del primer apartado del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 3 de noviembre de 2015, mencionada previamente, establece que estas notificaciones que deban realizarse de forma personal se harán conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, que señala que: *“Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente”*.

³⁷ La inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el catastro.

<https://ferrerasociados.com/la-inscripcion-de-la-representacion-grafica-georreferenciada-y-su-coordinacion-con-el-catastro-del-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria/>

La remisión que hace el artículo a la Ley 30/1992, ya derogada, se ha visto sustituida por los artículos 40 a 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, que la sustituye.

En definitiva, el Registrador debe practicar la notificación mediante cualquier modo, como los medios telemáticos a los que hace referencia el artículo, pero siempre con la finalidad de asegurar que el interesado la reciba directamente, como por ejemplo mediante una carta certificada con acuse de recibo.

Otro de los medios mediante el cual puede practicarse la notificación es aquel que consiste en una relación con la Administración de forma electrónica. Sobre este tema hace gran hincapié el artículo 14 de la Ley 39/2015, disponiendo que: *“Las personas físicas podrán elegir en todo momento si se comunican con las Administraciones Públicas para el ejercicio de sus derechos y obligaciones a través de medios electrónicos o no, salvo que estén obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas. El medio elegido por la persona para comunicarse con las Administraciones Públicas podrá ser modificado por aquella en cualquier momento”*.

Sin embargo, el mismo artículo establece una serie de excepciones, debiendo relacionarse **obligatoriamente** a través de estos medios electrónicos:

- Las personas jurídicas
- Las entidades sin personalidad jurídica
- Aquellos que ejercen una actividad profesional de colegiación obligatoria.
- Aquellos que representan a un interesado obligado a relacionarse electrónicamente.
- Los empleados de las Administraciones Públicas, por su condición de empleado.

También puede llevarse a cabo la práctica de las notificaciones en **forma de publicación de edictos**, a lo que hace referencia el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, reflejando que: *“En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203”*.

En la actualidad, tras la aparición de la Ley 39/2015, su artículo 44 recoge también la utilización de esta forma de practicar las notificaciones cuando se produzca la denominada *notificación infructuosa*, que viene a consistir en lo recogido por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Para facilitar todo el tema de las notificaciones, existe un **sistema de alertas**, a través de medios informáticos, creado para conseguir que cualquier titular pueda recibir cualquier información relativa a la tramitación de cualquier expediente sobre el que el titular tenga algún interés, tanto de sus propias fincas como de las fincas colindantes.

6.3.3. Alegaciones

Se trata de un derecho que aparece dentro del **contenido de la notificación**, junto con el plano de la finca cuya representación gráfica se debe inscribir y los datos para identificar el procedimiento registral que se está siguiendo. Este derecho de alegar permite a los notificados o convocados, en función de si han sido notificados personalmente o a través de un edicto, a comparecer ante el Registrador en los veinte días siguientes.

La Ley Hipotecaria no prevé ninguna notificación al titular catastral de la finca, en aquellos supuestos en que fuese distinto del titular registral. Debido a esto, no se requiere su consentimiento para la inscripción, lo cual carece de cierto sentido ya que este titular catastral de la finca podría presentar, con más

razones que los titulares catastrales de fincas colindantes en muchas ocasiones, las correspondientes alegaciones³⁸.

Finalmente, se plantea la cuestión de si las alegaciones formuladas fuera del plazo de los 20 días pueden ser admitidas, lo que obtiene respuesta en la **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 10 de octubre de 2017**³⁹, que establece que: *“En cuanto a la alegación de los recurrentes relativa a la extemporaneidad de las alegaciones, es cierto que las mismas se han formulado una vez concluido el plazo de 20 días que prevé el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; sin embargo, la recepción de tales alegaciones en el Registro se produce dentro del plazo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para la calificación de la documentación. Estando la actuación del registrador de la Propiedad presidida por el principio de legalidad, éste debe prevalecer en todo caso, por lo que no cabe sino concluir que fue correcta la actuación del registrador al tomar en consideración tales alegaciones procedentes de una Administración Pública a fin de preservar el dominio público de una posible invasión.*

6.3.4. Conclusión del expediente

En primer lugar se exponen los casos en los que la resolución del expediente no es favorable, para así poder estudiar posteriormente los efectos de la incorporación cuando la resolución tiene signo positivo.

Por lo tanto, en primer lugar, en cuanto a los **supuestos que deniegan la inscripción**:

- Cuando el Registrador entiende que la representación gráfica de la finca coincide, en todo o en parte, con alguna otra base gráfica ya inscrita o invade el dominio público, lo que se notificará a la Administración titular del inmueble afectado.

³⁸ Carlos JIMÉNEZ GALLEGU. La nueva coordinación realidad-catastro-registro. Tirant lo Blanch, 2016. (Pp. 246)

³⁹ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 10 de octubre de 2017 <https://www.boe.es/boe/dias/2017/10/31/pdfs/BOE-A-2017-12456.pdf>

- Ante una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, cuando los colindantes no han prestado su conformidad a la rectificación que se solicita. También en el caso de que ni siquiera hayan comparecido.

Existen otros casos en los que existen **dudas**, y el **Registrador valora las alegaciones**:

- La oposición por parte de quien haya acreditado ser **titular registral de la finca o de cualquiera de sus colindantes**. Se entiende que la mera oposición por parte de este grupo es suficiente para que el Registrador la tenga en cuenta y, generalmente, acabe denegando la inscripción.
- La **mera oposición** de quien **no haya acreditado** ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes. En este caso, comprensiblemente, se entiende que la mera oposición no fundamenta un posible fracaso del expediente, sino que únicamente le da al Registrador elementos de juicio para, junto con otros, calificar el expediente. Lo mismo ocurriría aunque la oposición por parte de estos interesados estuviese fundamentada, seguiría tratándose de una alegación no prevista en la ley y que no debería ser tomada en consideración por el Registrador.
- La **no comparecencia** por parte del titular registral o cualquiera de los registrales colindantes. En función de si existe o no una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el expediente será denegado o prosperará, respectivamente. La denegación se producirá en el momento en que los colindantes no hayan prestado su consentimiento para dicha rectificación, siendo posteriormente la única solución para recuperar el procedimiento.

Por último, si el **resultado de la calificación fuese positivo**, la certificación catastral gráfica y descriptiva queda incorporada al folio real, recalcando expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Sin embargo, si la representación gráfica georreferenciada que se aporta no es la catastral, sino otra alternativa, el Registrador incorpora esta representación gráfica alternativa al folio real, comunicándoselo al Catastro, en un plazo de 5 días, con el objetivo de que éste incorpore la rectificación que corresponda según lo dispuesto en la Ley. Practicada la alteración por parte del Catastro, se lo comunica al Registrador para que deje constancia de que existe coordinación e incorpore la nueva representación gráfica al folio real.

Puede darse el caso en el que se logre la inscripción de la representación gráfica alternativa, pero no exista coordinación entre el Registro y el Catastro. Esto se debe a que, para conseguir dicha coordinación, es necesario contar con la valoración positiva del Catastro en su informe de validación técnica, complicado en la práctica.

Por lo tanto, el Registrador puede decidirse por solicitar la validación de la representación gráfica alternativa en un momento anterior o posterior a la inscripción. En el segundo caso, si la validación por parte del Catastro fuese negativa, ocurriría el supuesto planteado previamente, es decir, que existiese la inscripción pero no la coordinación.

Con el fin de evitar esto, se recomienda que, aquel que insta el procedimiento, proceda a modificar previamente el Catastro o en su defecto acuda al expediente de rectificación recogido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria⁴⁰.

6.4. ACTUACIONES POSIBLES EN CASO DE DESESTIMACIÓN

A pesar de que el fin del promotor del expediente es siempre lograr una calificación positiva, existen muchas situaciones en las que se acaba desestimando, contando el interesado con algún derecho de actuación posible, ajustado a cada caso.

⁴⁰ La inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el catastro.

<https://ferrerasociados.com/la-inscripcion-de-la-representacion-grafica-georreferenciada-y-su-coordinacion-con-el-catastro-del-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria/>

Por un lado, si la **desestimación** se produjese por la **oposición de alguno de los interesados**, el promotor podrá interponer una demanda de juicio declarativo ordinario contra aquel o aquellos que se hayan opuesto. Esto se apoya en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, que lo recoge y establece que: *“La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél”*.

Por otro lado, si la **desestimación** se produce por la **falta de comparecencia de los interesados**, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria señala que, si no existe una posible invasión de fincas colindantes ya inmatriculadas, la no comparecencia no implica, de manera necesaria, esa denegación.

Pero, si existiese esa posible invasión de fincas, y no concurriese el consentimiento de todos los interesados, se desestimaría la pretensión. En función de esto, el promotor puede interponer demanda, considerada temeraria por la doctrina, ya que cuenta en su mano con la opción de acudir, tanto al expediente de rectificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, como ante el Catastro para llevar a cabo los trámites necesarios con el fin de evitar la posible invasión de las fincas colindantes.

Por último, si la **desestimación** tiene lugar debido a la **calificación negativa por parte del Registrador de la Propiedad**, puede recurrirse, potestativamente, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o impugnarse directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenece el lugar en el que se sitúa el inmueble en cuestión, aplicándose las normas del juicio verbal, tal y como establece el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, que, en cuanto a los plazos, determina que: *“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 y, en su caso, los de Ceuta o Melilla”*.

7. EFECTOS DE LA INCORPORACIÓN

La resolución del expediente de manera favorable supone la incorporación de la nueva representación gráfica georreferenciada, lo cual tiene efectos sobre:

- La **superficie**, convirtiéndose en la de la representación gráfica registral inscrita, y sustituyendo a la que anteriormente constaba en los libros registrales. Una modificación unilateral por parte del Catastro no afecta a la superficie de la finca registral si no influyen otros factores.
- La **descripción y los linderos**, ya que, tomando como referencia el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pueden ser modificados los que previamente constaban en el Registro. Esto se debe a que la sustitución supone contar con un sistema muy preciso como las coordenadas de los vértices.
- La **presunción**, extendiéndose a los datos físicos. Ésta consiste en una presunción *iuris tantum* de titularidad y posesión que se recoge en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y señala 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. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”*.

Al igual que sucede con la superficie, aunque el Catastro fuese modificado unilateralmente, en un momento posterior, esta descoordinación no supone que la presunción desaparezca con respecto a la representación gráfica que se ha inscrito, ya que no se ve afectada.

- La **prioridad**, dando lugar a que la representación gráfica georreferenciada que se ha inscrito debe respetarse, desde ese momento, cuando quieran inscribirse, más tarde, las representaciones gráficas de las fincas vecinas/colindantes.

- La **coordinación**, entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, se produce en una fecha exacta en los casos en los que la representación gráfica sí coincide con la representación catastral, lo que debe de ser reflejado en el asiento, a pesar de que el Catastro, como ya se ha mencionado, pueda descoordinar unilateralmente más tarde.

8. CONCLUSIONES

Tras realizar el análisis planteado al comienzo del estudio, consistente en analizar la reforma de la Ley 13/2015, haciendo especial hincapié en la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, recogida en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, podemos destacar una serie de ventajas y desventajas, así como unas conclusiones definitivas.

En primer lugar, en cuanto a las **ventajas**:

- Se trata de una Ley que tiene como uno de sus grandes objetivos conseguir una cierta desjudicialización de los procedimientos, lo que se consigue a través de este nuevo expediente de dominio notarial, el cual reduce considerablemente la carga de trabajo actual en los Juzgados. El nuevo expediente también ha sido un gran arma contra la denominada “creación artificial” de documentos públicos para inmatricular las fincas.
- La aportación del libro del edificio, que tras la Ley se considera necesaria para la inscripción de obras nuevas, constituye una gran herramienta para hacer más sencilla su publicidad registral y proteger los derechos de consumidores y usuarios.
- La reforma ha supuesto una gran mejora en relación al trámite de las notificaciones, ya que, ahora, cualquier interesado en el proceso puede recibirlas a través de un sistema de alertas que le proporciona información sobre expedientes relacionados con su finca e incluso con fincas colindantes.

- La georreferenciación de la que hemos hablado a lo largo del trabajo, ha permitido reducir la incertidumbre en cuanto a la identificación y descripción de los inmuebles, ya que permite inscribir una representación totalmente inequívoca.

Por otro lado, la reforma de la Ley 13/2015 no ha sido perfecta, y cuenta con una serie de **desventajas**:

- A pesar de lo completo que es el procedimiento y la seguridad que aporta, la inscripción de la representación gráfica no es uno de los medios más utilizados por aquellos que pretenden inscribir una finca, ya que se exige obligatoriamente sólo cuando se trata de modificar la finca, y no en otros supuestos.
- Como se señala en el párrafo anterior, el proceso es bastante complejo, y otro de sus inconvenientes son todas aquellas notificaciones que hay que realizar, ya que, aunque se trate de alguien ajeno al caso, o alguien a quién no era necesario notificar, si alguno de éstos presentase oposición, el expediente podría estar en peligro. Esto da lugar a que, en muchas ocasiones, sea difícil llevar a buen puerto el proceso de inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

Finalmente, se pueden extraer unas **conclusiones definitivas**:

1. La Ley Hipotecaria ha supuesto la adaptación de la legislación que se entendía necesaria, suponiendo un avance tanto a nivel económico como social, y con grandes avances en seguridad jurídica, la cual se busca que aumente cada vez más.

2. Se puede observar que esta reforma de la Ley 13/2015 ha conseguido ayudar a mejorar la situación, más que a empeorarla o mantenerla, en relación a los objetivos planteados previamente a su vigencia.
3. Se busca lograr un sistema casi perfecto de coordinación de información entre las dos instituciones, el Registro de la Propiedad y el Catastro, pero en muchas ocasiones no se consigue, ya sea por las dificultades planteadas a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, o bien, una vez inscrita, no se produzca dicha coordinación, existiendo también casos en los que después esa coordinación desaparezca por una actuación unilateral del Catastro.
4. Pese a su eficacia cuando el proceso finaliza con una resolución favorable, son muy pocas las fincas con operaciones registrales las que han seguido este procedimiento, ya que si no se trata de supuestos de modificación de fincas, su utilización depende únicamente de los interesados, los cuales no prefieren seguir esta vía.
5. Sin embargo, como punto a favor, y lo que, en mi opinión es lo más importante, hay que recalcar que este nuevo procedimiento ha dotado de una mayor seguridad jurídica, en todos y cada uno de los trámites que hay que llevar a cabo, a los interesados que decidan iniciar algún expediente de este tipo.

9. BIBLIOGRAFÍA

Antonio JIMÉNEZ CLAR. El título de adquisición en el expediente notarial de dominio (2018).

Antonio JIMENEZ CLAR. Sobre la Georreferenciación (2016).

Carlos JIMÉNEZ GALLEGO. La nueva coordinación realidad-catastro-registro. Tirant lo Blanch, 2016.

Francisco Javier SANCHEZ CALERO, Blanca SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, Manual de Derecho Inmobiliario Registral, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017.

Joaquín DELGADO. Las claves prácticas de la ley 13/2015 (2015).

Jose Félix MERINO ESCARTÍN. Resumen – Prontuario de la Ley 13/2015.

José Manuel GARCÍA GARCÍA. La finca registral y el catastro. Thomson Reuters, 2016.

Mª Elena SÁNCHEZ JORDÁN, Luis Javier ARRIETA SEVILLA. Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters Aranzadi, 2018.

WEBGRAFÍA

Temas consultados de la oposición a Registrador y Notario: 3 y 4.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/category/secciones/oposiciones/temas/>

Catastro inmobiliario: usos y utilidades. Portal de la Dirección General del Catastro.

http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/usos_utilidades.asp

Catastro en España, Editorial Universitat Politècnica de Valencia, 2008.

https://gdocu.upv.es/alfresco/service/api/node/content/workspace/SpacesStore/bbb434b1-8a5b-44bb-829a-7fc9c49123e8/TOC_0413_01_01.pdf?guest=true

Jose Félix MERINO ESCARTÍN. Resumen – Prontuario de la Ley 13/2015.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#3-descripcion-literaria-de-la-finca>

Antonio JIMENEZ CLAR. Sobre la Georreferenciación (2016).

<https://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2016/01/AJC-TEXTO-1.pdf>

Joaquín DELGADO. Las claves prácticas de la ley 13/2015 (2015).

<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/territorio/las-claves-de-la-ley-132015-de-reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-de-la-del-catastro/#valoracion>

Antonio JIMÉNEZ CLAR. El título de adquisición en el expediente notarial de dominio.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2018/06/EL-TITULO-EN-EL-EXPEDIENTE-DE-DOMINIO.pdf>

Inscripción de la representación gráfica: apuntes sobre el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/sc/inscripcion-de-la-representacion-grafica-apuntes-sobre-el-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria/#a>

La inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el catastro.

<https://ferrerasociados.com/la-inscripcion-de-la-representacion-grafica-georreferenciada-y-su-coordinacion-con-el-catastro-del-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria/>

RESOLUCIONES CONSULTADAS

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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/30/pdfs/BOE-A-2015-11655.pdf>

Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 3 de noviembre de 2015.

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

Resolución de 19 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

<https://boe.es/boe/dias/2015/12/09/pdfs/BOE-A-2015-13368.pdf>

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 12 de febrero de 2016.

<https://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2439.pdf>

Resolución de 9 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-993.pdf>

Resolución de 27 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5429.pdf>

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 10 de octubre de 2017.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/10/31/pdfs/BOE-A-2017-12456.pdf>

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de julio de 2018.

<https://boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11309.pdf>

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 28 de junio de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10884.pdf>