



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Trabajo de Fin de Grado

Grado en Derecho

LAS NUEVAS RELACIONES ENTRE REGISTRO Y CATASTRO TRAS LA LEY 13/2015 DE 24 DE JUNIO DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DE LA LEY DEL CATASTRO

Presentado por:

Marta Vázquez Marcos

Tutelado por:

Vicente Guilarte Gutiérrez

Valladolid, 28 de septiembre de 2021

RESUMEN

Este trabajo versa sobre la Ley 13/2015 de 24 de junio, publicada el 25 de junio de 2015, reforma la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

El alcance de esta reforma son todas relaciones entre Catastro y Registro de la Propiedad y los procedimientos en los que ellas son parte.

Se pretende una coordinación entre ambas instituciones con el fin de aumentar una seguridad jurídica en las inscripciones de las fincas registrales las cuales son objeto del tráfico jurídico. Para ello, se incorpora en el Registro de la Propiedad la “descripción gráfica georreferenciada” de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral.

Esta seguridad jurídica aumenta ya que en el momento en que se incorpora la información catastral, se presume ciertos a todos los efectos legales, los datos de superficie, de delimitación y de ubicación de la “descripción gráfica georreferenciada” de la finca inscrita.

Esto permitirá, a diferencia de lo que ocurría anteriormente cuando de una forma mayoritaria se describían a las fincas únicamente de forma literal, que se identifique de mejor forma la situación, forma y superficie de la finca registral.

A su vez, esta coordinación provocará una agilización en los procedimientos y con ello ventajas económicas que vienen de la mano de una simplificación administrativa en las relaciones de ambas instituciones.

Palabras clave: reforma, coordinación, seguridad jurídica, descripción gráfica georreferenciada, agilización, procedimientos, ventaja económica.

ABSTRACT

This paper deals with Law 13/2015 of June 24, published on June 25, reforming the Mortgage Law approved by Decree of 8 February 1946 and the revised text of the Real Estate Cadastre Law, approved by Royal Legislative Decree 1/2004, of 5 March.

The scope of this reform is all relations between the Cadastre and the Land Registry and the procedures to which they are parties.

The aim is to coordinate the two institutions in order to increase legal certainty in the registration of properties in the registry, which are the object of legal transactions. To this end, the “geo-referenced graphic description” of the registered properties is incorporated into the Land Register, using the cadastral cartography as a basis.

This legal certainty is increased since, as soon as the cadastral information is incorporated, the surface area, delimitation and location data of the “geo-referenced graphic description” of the registered property are presumed to be true for all legal purposes.

This will make it possible, unlike in the past when most properties were described only literally, to better identify the location, shape and area of the registered property.

At the same time, this coordination will lead to a speeding up of the procedures and thus to economic advantages that go hand in hand with an administrative simplification in the relations between the two institutions.

Keywords: reform, coordination, legal, certainty, geo-referenced graphic description, streamlining, procedures, economic advantage.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	6
2. LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA	7
3. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO	8
4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO INMOBILIARIO. INSTITUCIONES DE NATURALEZA Y COMPETENCIAS DIFERENCIADAS.	9
5. FINALIDAD DE LEY 13/2015. COORDINACIÓN CATASTRO – REGISTRO.....	13
5.1 ANTECEDENTES	14
5.2 FINALIDAD DE LA LEY. COORDINACIÓN CATASTRO – REGISTRO A PARTIR DE LA LEY 13/2015.....	16
5.2.1 NUEVO MARCO DE COLABORACIÓN ENTRE REGISTRO Y CATASTRO:.....	18
5.2.2 OBJETIVOS QUE CONSEGUIR CON LA REFORMA:	18
5.3 REQUISITOS TÉCNICOS Y ESPECIFICACIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	19
5.3.1 RESOLUCIÓN DE 26 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	19
5.3.2 RESOLUCIÓN CONJUNTA DE 29 DE OCTUBRE DE 2015, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO.....	20
5.3.3 RESOLUCIÓN CONJUNTA DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	24
5.4 ESTUDIO DEL ART. 9 DE LA LEY HIPOTECARIA.....	25
5.4.1 EL CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO	26
5.4.2 LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.....	27
5.4.3 LA REFERENCIA CATASTRAL Y COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO	30

5.5 ESTUDIO DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY HIPOTECARIA	32
5.5.1 INCORPORACIÓN DE LA BASE GRÁFICA DE FINCA REGISTRAL AL FOLIO REAL.....	32
5.5.2 PUBLICIDAD FORMAL DE LA FINCA REGISTRAL	37
5.5.3 INTEROPERABILIDAD ENTRE LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO	38
5.6 IMPACTO DE LA REFORMA SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES (ART. 198 A 210 LEY HIPOTECARIA)	39
5.6.1 PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD FÍSICA Y JURÍDICA EXTRARREGISTRAL	39
5.6.2 TUTELA DE LOS DERECHOS DE TITULARES DE FINCAS COLINDANTES.....	41
5.6.3 DESLINDE DE FINCAS INSCRITAS.....	43
5.6.4 RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN, SUPERFICIE O LINDEROS DE LA FINCA REGISTRAL	44
5.6.5 DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.....	45
5.6.6 COINCIDENCIA ENTRE EL TÍTULO INMATRICULADOR Y LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN EL PROCESO DE INMATRICULACIÓN.....	46
5.6.7 OTROS SUPUESTOS DE INMATRICULACIÓN DE FINCAS.....	48
5.6.8 INMATRICULACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO	49
5.6.9 REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO	50
5.6.10 LA DOBLE INMATRICULACIÓN.....	52
5.6.11 EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS O GRAVÁMENES	54
5.7 MODIFICACIONES EN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO.....	56
6 CONCLUSIONES	61
7 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	63
8 LEGISLACIÓN CONSULTADA	64
9 WEB GRAFÍA.....	65
10 RESOLUCIONES CONSULTADAS	66

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 13/2015 de 24 de junio, publicada el 25 de junio de 2015, reforma la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Con anterioridad a esta ley existían deficiencias en la relación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, por lo que esta reforma fue necesaria debido a que, aunque desde 2004 el Registro enviase datos relevantes al Catastro, no existía una conexión que realmente hiciese posible un intercambio recíproco.

Como tampoco existía un procedimiento mediante el cual se permitiese dar solución a las discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

Por lo tanto, esta Ley se encarga de definir en qué momento va a existir concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y en qué momento se alcanza. Como también establece las vías necesarias para hacer constar registral y catastralmente la coordinación alcanzada, así como darle publicidad.

A su vez, la finalidad de esta ley no es sólo conseguir dicha coordinación, sino también crear un intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, así como dotar al procedimiento de un marco normativo adecuado dando como resultado un refuerzo de la seguridad jurídica en los datos de las fincas registrales y una mayor exactitud de ellos. Provocando así una simplificación administrativa y potenciando la interoperabilidad entre ambas instituciones. Para ello, también se han aprovechado las ventajas de las nuevas tecnologías que permiten nuevas soluciones a problemas antiguos que antes eran prácticamente imposible resolver.

2. LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA

Como hemos señalado anteriormente, el tema a tratar desarrolla la Ley 13/2015, de 24 de junio, que supone la Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946. Por lo que se va a realizar una breve referencia a la creación y evolución de dicha legislación hipotecaria española.

A la hora de hablar del origen de la **legislación hipotecaria española** nos podemos remontar a **1851**. Año donde, tras el fallido proyecto de Código civil, la doctrina consideró importante abordar ciertos sectores que no contaban con reformas necesarias. Uno de ellos era el sector del régimen de la publicidad inmobiliaria¹. Por este motivo, nos encontramos con que la **Ley Hipotecaria se publicó el 8 de febrero de 1861**, veintiocho años antes que el Código Civil en 1889.

En cuanto a su evolución cabe decir que dicha legislación ha sufrido numerosas **reformas**. Entre ellas nos encontramos ²:

- Reforma de 1869: cuyo fundamento se sostiene en facilitar la inscripción y la implantación del sistema de la ley hipotecaria.
- Reforma de 1909: cuya finalidad era la coordinación del Código Civil, publicado en 1889, con la Ley Hipotecaria. Así como también pretendía potenciar los efectos de la inscripción.
- Reforma de 1944 a 1946: las razones de esta reforma fueron promover la inscripción en el Registro de la Propiedad; perfeccionar el sistema de garantías y fomentar el crédito territorial mediante la hipoteca.

Dando como resultado el decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

¹ *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*. Memoria presentada por Dña Margarita Serna Vallejo para la obtención del grado de Doctor, dirigida por el Dr. D. Juan Baro Pazos, Catedrático de Historia del Derecho y de las Instituciones de la Universidad de Cantabria. Santander 1995 (Pp 65) <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/10629/TesisMSV.pdf?sequence=1>

² Tema 3 y 4. Oposiciones a notario y registrador. <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas-hipotecario-registros-programa->

3. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO

Otra característica de la Ley 13/2015 es la modificación el texto refundido de **la Ley de Catastro Inmobiliario**, aprobado por **Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo**.

Será necesario empezar nombrando a la **Ley 48/2002**, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, **ley predecesora** del texto refundido. El texto refundido objeto de estudio, extrae de esta ley la definición del Catastro como un *“registro administrativo sin perjuicio de la competencia y funciones atribuidas al Registro de la Propiedad, único que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles”*³

En este texto se refunde la **normativa** sobre la materia contenida fundamentalmente en:

- La Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del catastro Inmobiliario.
- La Ley de 23 de marzo de 1906, que establece el Catastro Topográfico Parcelario.
- La ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía.
- La Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.
- La Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.
- La Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

A su vez, este texto ha sufrido **numerosas actualizaciones** realizadas en los años 2004, 2006, 2007, 2010, 2011, 2015 (objeto de estudio) y 2018, entre otras.

³ Resumen del texto refundido de la ley del catastro, página web notarios y registradores.com <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ley-catastro.htm>

4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO INMOBILIARIO. INSTITUCIONES DE NATURALEZA Y COMPETENCIAS DIFERENCIADAS.

Como bien indica el título de este trabajo *“Las nuevas relaciones entre registro y catastro tras la ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la ley hipotecaria y de la ley del catastro”*, se va a tratar las **nuevas relaciones** entre el **Registro de la Propiedad** y el **Catastro Inmobiliario**. Por lo que se ha considerado necesario definir a ambas instituciones, sus competencias y establecer diferencias entre ellas.

Esta idea se indica en el **apartado I del Preámbulo de la Ley 13/2015** el cual sostiene que el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferentes que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. Por lo tanto, podríamos decir que el Catastro y el Registro de la Propiedad son **diferentes instituciones, especializadas** en el ejercicio de sus **competencias**.⁴

En primer lugar, definiendo a ambas instituciones a rasgos generales, para posteriormente pasar al estudio más particular, podemos decir:

- **El Registro de la Propiedad** es una institución pública, que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las citadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles⁵
- **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. Ampliando esta definición se le puede considerar como el inventario en el que se registran las fincas existentes en un país.⁶

⁴ Apartado primero del preámbulo de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario

⁵ Véase artículo 1 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción de la Ley Hipotecaria

⁶ Véase 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.

En segundo lugar, procedemos al **estudio** de ambas instituciones de una **manera más detallada**.

- **El Registro de la Propiedad:**

El Registro de la Propiedad es aquella institución cuyo objetivo es garantizar la **seguridad jurídica** de los derechos de propiedad, y su facilidad de transacción para así reducir el coste.

Este registro se regirá por los **principios de derecho privado**, no por principios administrativos.

Se trata de un registro jurídico con **efectos jurídicos** en las relaciones privadas. Y la inscripción en el registro describe el objeto y contenido de los derechos reales, así como las cargas e hipotecas de los inmuebles registrados.

Por ello, aquellos terceros que adquieran una finca basándose y confiando en lo inscrito en el Registro vendrán protegidos por la Ley y los tribunales. Esta compra, a su vez, vendrá reforzada por la publicidad registral que garantiza la transacción.

Y, desde la publicación de la Ley 13/2015 objeto de estudio, la cartografía catastral es la base de la información gráfica.

Tradicionalmente el Registro de la Propiedad se puede concebir desde tres puntos de vista:

❖ **Registro como oficina**, se concibe como aquel organismo estatal que tiene por objeto la publicidad de la propiedad inmueble.

Tiene un doble aspecto: se puede percibir como un local donde se lleva acabo la publicidad. O como demarcación territorial que, tal como sostiene el art. 1.2 de la Ley Hipotecaria, las inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.⁷

En relación con su gestión como oficina, será el registro quien le gestione con plena libertad en la organización tanto humana como material con la potestad correspondiente como profesional del Derecho.

⁷ Véase artículo 1.2 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción de la Ley Hipotecaria

Por lo que será éste registrador quien coordine el trabajo de sus oficiales y auxiliares los cuales están sometidos a la legislación laboral.

En tal aspecto, el art. 357 del Reglamento Hipotecario establece que la instalación y conservación de la oficina del Registro, en local adecuado para la seguridad y conservación de los libros, será de cuenta del registrador, puesto que los registradores podrán instalar sus oficinas en local que reúna las condiciones indispensables para la seguridad y conservación de los libros ⁸

❖ **Registro como archivo**, el Registro esta formado por todos los libros de la oficina correspondiente donde en ellos aparecen los respectivos asientos.

Estos libros estarán bajo la salvaguarda de los tribunales y, haciendo fe de lo que consta en ellos, producirán todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos señalados en la ley.

Dice Roca Sastre que el Registro de la Propiedad es “la reunión ordenada de los libros oficiales pública de registro, en los que se extienden, conforme a ley, los asientos correspondientes de actos inscribibles”. ⁹

❖ **Registro como institución jurídica**, se entenderá como aquel organismo encargado de fortalecer la seguridad del tráfico inmobiliario mediante la publicación del estado jurídico de los inmuebles.

Roca Sastre lo define como “la institución que, destinada a robustecer la seguridad jurídico – inmobiliaria, tiene por objeto la registración de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y los contratos de arrendamientos y opción” ¹⁰

A su vez, tomando al Registro como institución jurídica el artículo 1 de la Ley Hipotecaria sostiene que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles ¹¹

⁸ Véase artículo 357 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

⁹ ROCA SASTRE, R.M, Derecho hipotecario. Tomo II: Registro de la propiedad. Bosch Casa Editorial, S.A, 1954

¹⁰ *Ibíd*

¹¹ Véase artículo 1 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley hipotecaria

- **El Catastro Inmobiliario:**

Como hemos indicado anteriormente se trata de un **registro administrativo** que tendrá un impacto sobre las relaciones entre los ciudadanos y la administración. Depende del Ministerio de Hacienda y está regulado por el **Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario** aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

El origen de su finalidad es fundamentalmente **tributario y fiscal**, puesto que el catastro facilitará la información necesaria para la recaudación, control y gestión de diversas figuras impositivas de las Administraciones estatal, autonómica y local. Aunque con el paso del tiempo esta finalidad se ha ido ampliando, tanto es así que la información que proporciona el Catastro es de interés ya no solo para las Administraciones públicas sino también para los ciudadanos y empresas. Por ello, desde 2011 se implementó un servicio gratuito de descarga de información catastral.

Una diferencia con el Registro de la Propiedad es que la inscripción en el mismo es obligatoria y gratuita. La finalidad de la obligatoriedad es garantizar que los datos que conforman la descripción catastral de los bienes inmuebles concuerdan con la realidad.

Por lo tanto, será obligatorio tanto su inscripción, su concordancia con la realidad como cualquier modificación o alteración que se produzca en ellos. Como también, desde la **Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social**, aunque puesto en marcha desde 1999, los Notarios y Registradores estarán obligados a comunicar cualquier alteración catastral que conozcan. Un ejemplo de ello podría ser un cambio de titularidad en el bien inscrito.

Los procedimientos que seguir para dicha inscripción variarán según el acto o hecho que la provoque. Esto es así, que nos encontramos con que las solicitudes podrán realizarse, entre otros, por los titulares catastrales, por notarios y registradores de la propiedad, por el Ministerio de Agricultura, Ayuntamientos u otras administraciones actuantes en supuestos de deslinde administrativo o actos de gestión urbanística.

La descripción catastral de los bienes inmuebles comprende sus características físicas, económicas y jurídicas, las cuales estarán conformadas por la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la representación gráfica y el titular catastral con su número de identificación fiscal, entre otras.

Y en aquellos casos en que los bienes inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad, junto con el código registral deberá anotarse dicha coordinación.

En cuanto al **mantenimiento** del Catastro Inmobiliario y a la **difusión** de la información catastral, será competente exclusivamente la **Dirección General del Catastro** en todo el territorio nacional, **excepto** en el **País Vasco** y **Navarra**. Y los ciudadanos tendrán acceso a él a través de los servicios catastrales de los Ayuntamientos y Diputaciones Provinciales.

Para la difusión de la información que posee, cuenta con un mapa de información geográfica para todo el sistema nacional. Esa información la ofrecen en abierto a través de la sede electrónica, menos los datos protegidos que serán la titularidad y el valor catastral.

5. FINALIDAD DE LEY 13/2015. COORDINACIÓN CATASTRO – REGISTRO

Es preciso decir, que esta norma se **estructura** en **dos artículos**, donde el primero se refiere a la reforma de la Ley Hipotecaria y el artículo segundo a la reforma del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. A su vez, esta norma se completa con cinco disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cinco disposiciones finales.

Su entrada en **vigor** fue el **1 de noviembre de 2015**. Aún así, de acuerdo con su disposición final quinta, se aplicaron desde el día 26 de junio de 2015 las normas: ⁸

- El apartado doce del artículo primero de esta Ley que da nueva redacción al artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

¹² Disposición final quinta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

- El artículo segundo de esta Ley, que modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- El apartado 2 de la disposición derogatoria única.

Y en cuanto al derecho transitorio, la Dirección General de los Registros y del Notariado explicó que esta ley debe **aplicarse** con carácter general a todos los **documentos** cuya **presentación** en los Registros de la Propiedad sea **posterior a 1 de noviembre de 2015, exceptuando** a los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria que hubiesen comenzado en el momento de la entrada en vigor de la Ley 13/3015, los cuales deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior ¹³

5.1 Antecedentes

El **preámbulo** de la **Ley 13/2015, de 24 de junio**, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, trata la necesidad de **coordinación** entre ambas instituciones. Tanto es así que sostiene que 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 Administradores.¹⁴

A su vez, este preámbulo indica ciertos **antecedentes** a esta coordinación, que ha venido siendo perseguida a lo largo del tiempo. Indica que los pilares de esta coordinación aparecieron con la publicación de la **Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social**, la cual introduce la referencia catastral como elemento de identificación e intercambio de información e incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro.¹⁵

¹³ La Ley 13/2015, de 24 de junio, reforma Ley Hipotecaria y Catastro: tres años de vigencia <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>

¹⁴ Preámbulo de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

¹⁵ *Ibíd*

Esta Ley 13/1996 fue decisiva en el avance de la coordinación de ambas instituciones, ya que esta referencia catastral permitiría a aquellos que consultasen el Registro y a los titulares registrales a determinar la superficie de la finca registral.

Bien es cierto que aquellos que inscribiesen una finca en el Registro y no indicasen el número de referencia catastral seguían obteniendo la escritura y la inscripción registral. Pero si que sería obligatorio por parte del Registro indicar a los interesados tal situación de incumplimiento de la ley, así como comunicar al Catastro la identidad de los incumplidores.

Por todo ello, esta **Ley 13/1996** favoreció en gran medida a que se redujesen los problemas de doble inmatriculación en el Registro. Puesto que, a través de esta **exigencia** de usar la referencia catastral como elemento de identificación de las fincas, no podrá constar en el folio abierto de una finca inmatriculada una referencia catastral que previamente haya sido atribuida a otra finca inscrita a no ser que exista el consentimiento expreso del titular registral o sentencia declarativa.

Como también, el **Real Decreto 1867/1998**, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario, en su artículo 298.1.2º, párrafo 2 establece que el título público de la adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente ¹⁶

Tras su modificación, el **Reglamento Hipotecario** coincidiría con La Ley 13/1996 en la necesidad de la referencia y certificación catastrales descriptiva y gráfica. Aunque actualmente el Reglamento Hipotecario indica que será necesario que la finca esté catastrada a nombre del adquirente o del transmitente con el fin de conseguir una mayor coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.¹⁷

¹⁶ Artículo 298.1.2º, párrafo 2. Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario.

¹⁷ GÓMEZ GÁLLIGO, Javier. Director General de los Registros y del Notariado. *Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro*. Revista CT Catastro número 84. (Pp 13)

Por otro lado, dicho preámbulo señala que la aprobación de la **Ley 48/2002**, de 23 de diciembre, del **Catastro Inmobiliario**, supuso una herramienta de coordinación y de intercambio de información. Para finalmente llegar a establecerse con el **Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo**, en vigor y objeto de reforma, la colaboración del Catastro con el Registro de la Propiedad en sus funciones y competencias e igualmente facilitar que la cartografía catastral se usase como herramienta para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Aunque anterior a estas leyes, el **Real Decreto 1030/1980**, de 3 de mayo, por el que se dispone la coordinación del Catastro Topográfico Parcelario con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, impuso la coordinación a través de una implantación gradual de la cartografía catastral a los Registros de la propiedad. Y fruto de ello fue la determinación de Registros – piloto al efecto.¹⁸

Asimismo, el Reglamentario Hipotecario en materia de Urbanismo regulado por el **Real Decreto 1093/1997**, de julio también se considera como antecedente a esta ley.

Con todo esto, es cierto que el Registro remitía datos de relevancia al Catastro, pero no existía una relación que hiciese posible el intercambio bidireccional de información que diese como resultado la coordinación necesaria. Como tampoco existían procedimientos de coordinación que permitiesen solucionar las divergencias entre el Registro y el Catastro a la hora de describir los bienes inmuebles.

5.2 Finalidad de la ley. Coordinación Catastro – Registro a partir de la Ley 13/2015.

Tras los antecedentes anteriormente expuestos, con esta Ley se pretende 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.¹⁹

¹⁸ GÓMEZ GÁLLIGO, Javier. Director General de los Registros y del Notariado. *Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro*. Revista CT Catastro número 84. (Pp 13 - 26)

¹⁹ Apartado II del preámbulo de Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Esta coordinación resulta necesaria para agilizar los procedimientos y reforzarlos con las garantías jurídicas suficientes para resolver aquellas incidencias o problemas de indefensión de los posibles afectados, aumentando así la seguridad jurídica. Por lo que el **Registro de la Propiedad** deberá de **indicar** con la mayor exactitud posible la **porción del terreno** sobre la que proyecta sus efectos. Y el **Catastro** deberá **notificar** fehacientemente **cualquier modificación** o alteración física que se produzca sobre las fincas.

Es lógico que ambas instituciones tengan objetivos diferentes, lo cual provoca que capten la **realidad desde distintos puntos de vista**. Por lo que, será necesario esta coordinación de visiones de la realidad para obtener un mejor servicio a los ciudadanos, aumentar la seguridad jurídica y disminuir las cargas administrativas.

Esta seguridad jurídica que proporciona la coordinación tendrá a su vez **ventajas económicas** ya que, al aumentar la transparencia jurídica, disminuirá el número de litigios o los costes directos o indirectos de estos.

Además de las ventajas económicas y la **seguridad jurídica** que provoca esta coordinación, el ciudadano también se verá beneficiado por la simplificación administrativa en las relaciones con ambas instituciones ya que se evita ciertos trámites de aportación de información que previamente ya estaba aportada.

Esto quiere decir, que los procedimientos de coordinación deberán de ser ágiles y proporcionar un intercambio de información fluido y seguro entre todos los agentes que participan en el tráfico inmobiliario.

Para ello esta reforma alcanzará a las relaciones entre Catastro y Registro como también a los procedimientos en los que estas existen, que posteriormente entraremos a mencionar. Este alcance engloba un marco regulatorio general de relaciones que se encuentran en los **nuevos artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria** y un marco regulatorio específico donde hace referencia a los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas como pueden ser los excesos, deslindes o inmatriculación.

5.2.1 Nuevo marco de colaboración entre Registro y Catastro:

Para conseguir el objetivo marcado, ofrecer un mejor servicio a los ciudadanos, aumentar la seguridad jurídica y reducir las cargas administrativas con dicha coordinación, se creó un nuevo marco de colaboración entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.

Una de las ideas importantes o principales de este nuevo marco es que la **representación gráfica georreferenciada** del Registro de la propiedad se basa en la **cartografía catastral**.

El funcionamiento que a partir de esta Ley se va a seguir es el siguiente: después de que los datos catastrales se hayan añadido a la información del inmueble en el Registro de la Propiedad, los datos de ubicación, delimitación y de superficie se entenderán ciertos a todos los efectos legales. Y con posterioridad el Registro será el encargado de indicar si el inmueble está coordinado con el Catastro y en qué fecha.

Puede ocurrir que exista un desacuerdo porque la información del catastro sea incorrecta o sea antigua, por lo que habrá que plantearse una representación gráfica alternativa proporcionada por los ciudadanos, y esa representación gráfica georreferenciada nueva servirá para que se actualice el Catastro, donde posteriormente se avisará al Registro para que pueda proceder a la coordinar.

5.2.2 Objetivos que conseguir con la reforma:

De tal forma que lo que se pretende alcanzar con la reforma es:

- La simplificación de los trámites.
- Evitar las duplicidades de información donde la información del Catastro sea diferente a la información en el Registro o viceversa, lo cual hace difícil el entendimiento para el ciudadano.
- Aumentar la eficiencia del tráfico inmobiliario.

- Aumentar la precisión jurídica de la información catastral.
- Mejorar la información catastral al disminuir los tiempos de comunicación, involucrando a los agentes que actúan sobre el territorio y aumentando su calidad tomando como punto de partida la información catastral.
- Mejorar la colaboración facilitando la información dando acceso a Notarios y Registradores a la sede electrónica del Catastro; minimizar el origen de los errores a través de las ventajas tecnológicas; dar información de retorno tanto a los notarios y registradores como a los ciudadanos.

5.3 Requisitos técnicos y especificaciones complementarias para el intercambio de información entre el Catastro y Registro de la Propiedad

Para la obtención de la coordinación y un buen intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, son varias las resoluciones que recogen diferentes requisitos y especificaciones técnicos complementarias.

5.3.1 Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro

Esta resolución recoge los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las **obligaciones de suministro de información** por los **notarios** establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En primer lugar, con esta resolución lo que se pretende es que los notarios proporcionen al Catastro una información más completa sobre las alteraciones en los bienes inmuebles, tales como las agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones de bienes inmuebles, para así eliminar la obligación de los titulares de tales inmuebles a presentar declaraciones catastrales.

En segundo lugar, siguiendo con la colaboración notarial con el Catastro, gracias a esta resolución se ha ampliado su ámbito de actuación, ya que los notarios podrán transmitir la titularidad de los derechos de propiedad, usufructo, superficie y concesión administrativa, que afecten a la totalidad o a una parte del inmueble. Esta ampliación se observa en que anteriormente sólo se comunicaban aquellas transmisiones de la propiedad de la totalidad del inmueble.

Por lo que, observamos que la extensión de la colaboración notarial con el Catastro trae consigo una disminución de las cargas administrativas que soportan los ciudadanos.

Por último, también se introdujeron reformas en el ámbito del derecho de acceso a la información catastral protegida. En este sentido los notarios ya no sólo podrán acceder a la identificación de fincas con el objetivo de incorporar la referencia catastral, sino que también les permitirán lograr una correcta descripción de los inmuebles afectados por los hechos, actos o negocios que se formalicen en escritura pública.

5.3.2 Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del notariado y de la Dirección General del Catastro

En esta resolución se recogen los requisitos técnicos para el **intercambio de información** entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la **interoperabilidad entre sus sistemas** de información, en los aspectos de forma, contenido y requisitos técnicos del suministro.

Es con la **disposición final decimoctava de la Ley 2/2011**, de 4 de marzo, de Economía Sostenible se producen cambios para la mejora y el refuerzo de la colaboración que prestan al Catastro los notarios y registradores de la propiedad. Estos cambios conllevan una ampliación en el procedimiento de comunicación previsto en el artículo 14 a) y c) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Con esto lo que se pretendió fue reducir las obligaciones y cargas administrativas a los ciudadanos con respecto a la presentación de las declaraciones catastrales, ya que serían los registradores de la propiedad quienes suministrasen la información al Catastro sobre las diferentes alteraciones en los bienes.

Este intercambio de información entre el Catastro inmobiliario y los registradores de la propiedad se realizará telemáticamente a través de la página web del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y el servicio web de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, utilizando el sistema de firma electrónica.

Los registradores de la propiedad en este intercambio de información proporcionarán a la Dirección General del Catastro todos aquellos datos e información relevante en relación con la descripción de las fincas registrales y su representación gráfica catastral cuando se encuentre inscrita y la remisión de informes considerados como necesarios para la realización de alteraciones de la cartografía catastral, entre otros.

Por su lado, la Dirección General del Catastro, permitirá a través de su sede electrónica, entre otros servicios, la consulta de la descripción catastral gráfica y alfanumérica de los bienes inmuebles, la comprobación de la vigencia de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas o la descarga de la cartografía catastral vectorial de las parcelas catastrales.

Esta resolución recoge diferentes **requisitos técnicos**:

- Requisitos técnicos del suministro de información para la comunicación de cambios de titularidad

Serán los registradores de la propiedad los encargados de remitir, en un plazo de cinco días desde su inscripción, a la Dirección General del Catastro aquella información que ellos mismos hayan inscrito en relación con la adquisición o consolidación del derecho de propiedad, de usufructo, superficie o concesión administrativa.

Esta información deberá contener datos relativos a la inscripción registral, como son el código de finca registral, los datos de identificación de la escritura o el documento en que se hayan formalizado las alteraciones y su fecha. Y a su vez, deberá comprender los datos relativos a los bienes inmuebles afectados, como son la referencia catastral, el nombre y apellidos o razón social de los adquirentes y transmitentes y la localización, superficie y valor de la transmisión.

○ Requisitos técnicos del intercambio de información sobre los procedimientos registrales que incorporen la representación gráfica catastral

Es el **registrador**, previa calificación, quien **inmatricule o inscriba** las referencias catastrales correspondientes, la representación gráfica catastral de las fincas y la circunstancia de la coordinación en aquellos casos en que se presenten en el Registro documentos públicos que deriven, entre otros, de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, expropiación forzosa, de segregación, deslinde y división, en los que haya sido incorporada la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas resultantes.

Será en el plazo de cinco días desde que se produce la inscripción, donde el registrador remitirá al Catastro: los datos sobre la inscripción registral, entre los que se encuentra la identificación de la inscripción registral y su fecha; los datos de los bienes inmuebles afectados, entre ellos la referencia catastral que se corresponda con la identidad de las fincas; la información gráfica, que se trata del código seguro de verificación de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente e información sobre la coordinación, es decir, el código de las fincas registrales y la fecha de coordinación.

Como acabamos de citar, uno de estos requisitos técnicos es la presentación en el Registro documentos públicos que deriven de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria. Es el **Tribunal Supremo en su sentencia de la Sala Primera de 29 de septiembre de 1986** el que confirma que la concentración parcelaria es un supuesto de subrogación real: *“la parcela de reemplazo es el objeto en que reaparecen los derechos de dominio y demás derechos reales y situaciones jurídicas que tenían por base las parcelas sujetas a concentración”*

○ Requisitos técnicos del intercambio de información sobre los procedimientos registrales que incorporen la representación gráfica alternativa

Se deberá **incorporar**, en el **Registro de la Propiedad**, la referencia y la certificación catastrales descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales, al documento público presentado para la inscripción derivada de la aprobación de expedientes de

concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación urbanística, y de parcelación, división o agrupación de bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes.

Junto a esto, se deberá presentar en el Registro de la Propiedad la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que muestren las citadas alteraciones. Será el registrador el encargado de trasladar esta representación gráfica alternativa a la Dirección General del Catastro, el día siguiente al de su presentación para su validación técnica.

○ Requisitos técnicos del suministro de información en otros supuestos de alteración de inmuebles

Los **registradores deberán remitir telemáticamente** a la Dirección General del Catastro la información relativa a declaraciones de obra nueva en los bienes inmuebles; la constitución o variación del régimen de división horizontal y cualesquiera otros susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario.

Deberán aportar datos relativos al código de la finca registral, datos de identificación y fecha de la escritura pública, la clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración, datos de localización y superficie del inmueble y los datos de identificación de los transmitentes, adquirentes o titulares inscritos

○ Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad

En aquellos casos en que se vaya a inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, además de reunir los requisitos que posteriormente mencionaremos, deberá ser aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente.

Los requisitos que ha de reunir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa para su inscripción son:

- Ha de ser representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz.
- La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.
- Ha de estar presente en el fichero informático, el cual debe estar firmado electrónicamente por el técnico que haya estado presente en su elaboración.

5.3.3 Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro

En esta resolución se aprueban **especificaciones técnicas complementarias** para la **representación gráfica** de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y Registro de la Propiedad.

Con esta resolución se introduce:

- La creación de la categoría de finca precoordinada, que viene a reflejar aquel momento en el proceso de coordinación que finaliza cuando el Catastro haya notificado al Registro que ha incorporado al mismo la alteración de la cartografía catastral.
- Definición de márgenes de tolerancia métricos y definición del concepto de identidad gráfica. Estos márgenes se aplicarán en el momento de cotejar las representaciones gráficas catastrales con las representaciones gráficas alternativas.
- Se establecen mecanismos de tracto abreviado que favorecen a la coordinación en aquellas inscripciones de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas por modificación física de finca.

Estas modificaciones se tratan de casos de segregación, agrupación o similares a estos, y deberán reunir dos requisitos: respetar la geometría catastral y no deberán afectar a parcelas catastrales colindantes.

- La regulación de aquellas situaciones de desplazamiento o giro de la cartografía catastral y las discrepancias geométricas con la realidad física.

Para las situaciones de giro o desplazamiento de la cartografía catastral, se establece el principio de que estas situaciones no suponen, por si mismas, invasión real de parcelas colindantes ni de dominio público.

Se establece que, en aquellos casos en que se den al mismo tiempo un desplazamiento cartográfico y/o giro y una discrepancia geométrica, se deberá ajustar en primer lugar la cartografía para posteriormente rectificar el giro y/o el desplazamiento.

- Se regulan tres nuevos aspectos:
 - La coordinación de las superficies incluidas en el dominio público, especialmente las grandes infraestructuras.
 - La coordinación de los solares con edificación en régimen de propiedad horizontal.
 - Los casos de los expedientes administrativos que supongan una modificación y reordenación de la propiedad de los terrenos.

5.4 Estudio del art. 9 de la Ley Hipotecaria

En esta Ley 13/2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario en su apartado IV del preámbulo se prevé un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10 ²⁰

En cuanto al **análisis práctico** del artículo 9, a modo de resumen, podríamos decir que recogen las siguientes novedades: ²¹

²⁰ Preámbulo de la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

²¹ Análisis práctico de la reforma de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. <https://www.registradoresdemadrid.org/novedades/ANALISIS-PRACTICO-DE-LA-REFORMA-DE-LOS-ARTICULOS-9-Y-10-DE-LA-LEY-HIPOTECARIA-SEGUN-EL-TEXTO-DEL-PROYECTO-DE-LEY-APROBADO-EN-EL-CONSEJO-DE-MINISTROS-DE-1-466>

1. Desaparece la publicidad gráfica de naturaleza exclusivamente registral y toda la temática gráfica es llevada al ámbito de la calificación del Registrador.
2. La calificación gráfica por parte del Registrador se hace obligatoria y la utilización de una aplicación informática gráfica registral imprescindible.
3. La transcripción literaria de las circunstancias descriptivas de la finca ya no es suficiente en algunos casos, sino que hay que acudir a técnicas electrónicas para alcanzar esa suficiencia
4. No todas las circunstancias descriptivas de la finca han de aparecer en el cuerpo de la inscripción como hasta ahora.

5.4.1 El código registral único

El artículo 9 en su primer párrafo recoge que el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador.²²

5.4.1.1 Resolución – Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015

Dicha resolución recoge en su apartado quinto la definición y aplicación del código registral único de finca contemplado en el citado artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Este **apartado quinto** establece lo siguiente:

- Se utilizará como código registral único de finca el actual sistema de identificador único de finca registral diseñado por el Colegio de Registradores y utilizado en los Registros de la Propiedad.

²¹ Véase en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

- Una finca registral, no podrá tener más que un código registral único, que en todo caso se mantendrá invariable, con independencia de las alteraciones que se produzcan en la demarcación geográfica de los distritos hipotecarios. Esta casuística deberá ser vigilada por el Colegio de Registradores, comprobando que no se asigne el mismo código registral único de finca a dos o más fincas distintas.

Todo esto vendrá impulsado por el acceso electrónico a los servicios públicos brindados por los registradores de la propiedad, los cuales promueven la utilización del código registral único de finca como medio de identificación inequívoco de las fincas registrales.

- Este código registral único será de aplicación a las fincas registrales preexistentes al 1 de noviembre de 2015 y a aquellas que abran folio real a partir de tal fecha, incluyendo las participaciones indivisas que determinen la apertura del folio registral.

Y, a partir de la fecha de la resolución por la que se apruebe la homologación de la aplicación a que se refiere el artículo 9 anteriormente citado, 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, y, para evitar duplicidades, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro.

5.4.2 La descripción de la finca

En **su apartado a) el artículo 9** enuncia que la inscripción contendrá la descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible.²²

²² Véase en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

A su vez, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado reiteradamente en diversas resoluciones (como por ejemplo la **Resolución de 7 de marzo de 2018**), que los títulos inscribibles para su acceso al Registro han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren. Esto será necesario ya que dichos inmuebles deberán quedar identificados e individualizados de una forma precisa. Por ello, el **artículo 21 de la Ley Hipotecaria** recoge que los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos²³

En cuanto a los datos relativos a la superficie, la **Dirección General de los Registros y del Notariado** en sus **resoluciones de 25 de junio de 2015, 13 de diciembre de 2016 y 13 de abril de 2018**, sostiene que *“se debe exigir la expresión en el título de la superficie de la finca, aunque en el historial registral de la misma aparezca sin expresión de su medida”*, esto es así ya que se considera a la superficie como un elemento esencial de identificación, que se ha de expresar en cualquier caso, para que el registrador pueda llegar a la conclusión de que el título tiene por objeto una determinada finca registral. Aún así, no se podría equiparar plenamente a una finca no inmatriculada con una finca inscrita sin expresión de superficie, ya que aparecerían otros datos identificativos como pueden ser la referencia a la calle de su situación o linderos.

Por último, según este artículo 9, en las inscripciones, no sólo se hará constar la descripción de la finca, sino que también:²⁴

- La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.
- El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

²³ Véase en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

²⁴ Véase en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

- La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicar aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones.
- La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse
- El título que se inscriba, su fecha, y el tribunal, juzgado, notario o funcionario que lo autorice.
- La fecha de presentación del título en el Registro y la de inscripción
- El acta de inscripción y la firma del registrador, que supondrá la conformidad de este al texto íntegro del asiento practicado.

5.4.2.1 Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2017

Esta resolución recoge las siguientes aclaraciones sobre la interpretación de varios preceptos del **Real Decreto 195/2017**, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.²⁵

- En el folio único de la finca total, además de su descripción unificada y completa, se expresará la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos.
- Una vez practicada la unificación del historial registral es el registrador competente quien notificará tal circunstancia a los interesados y registrador no competente, y pondrá nota marginal expresiva del cierre y clausura del antiguo folio real ya trasladado, reflejando tal extremo en los índices informatizados, y en su caso, en su aplicación gráfica.

²⁵ La Ley 13/2015, de 24 de junio, reforma Ley Hipotecaria y Catastro: tres años de vigencia. <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>

A partir de ese momento, el registrador incompetente denegará la práctica de ulteriores asientos de presentación respecto de esa porción de finca.

- Si en el período comprendido entre el inicio del procedimiento de traslado y su terminación se presentara algún título en el registro donde radica la menor parte de la finca, la calificación de dicho título quedará en suspenso hasta la terminación de dicho procedimiento de traslado; resulta no solo posible sino aconsejable que el registrador practique anotación preventiva por imposibilidad.

5.4.2.2 Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de octubre de 2018

De la misma forma que la Resolución anteriormente citada, esta Resolución surge como respuesta a otra consulta sobre la interpretación del mismo **Real Decreto 195/2017** ²⁶

En su caso, esta Resolución, precisa que mientras se realice el procedimiento de traslado y unificación de folios reales, la publicidad formal que el registrador competente expida de la finca ya unificada expresará cuál es la descripción de cada porción que la integra y cuál es el estado y orden de cargas que viene arrastrado del folio real de cada porción.

5.4.3 La referencia catastral y coordinación gráfica con el Catastro

Como ocurría con la descripción de la finca, el **apartado a) del artículo 9** también en relación a la referencia catastral establece que se incluirá en el asiento la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 ²⁷

²⁶ La Ley 13/2015, de 24 de junio, reforma Ley Hipotecaria y Catastro: tres años de vigencia. <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>

²⁷ Véase apartado a) artículo 9 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Por su lado, la **Ley del Catastro Inmobiliario** recoge en su **artículo 44** que la falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar en el expediente o resolución administrativa, en el propio documento notarial o en nota al margen de asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad y en el apartado tercero de este precepto añade que la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria”, por lo que la no constancia registral de la falta de correspondencia descriptiva con la certificación catastral que se encuentra afirmada en el propio título no supone propiamente un defecto que impida la inscripción del documento.²⁸

En cuanto a la Dirección General de los Registros y del Notariado, ha sostenido en su **Resolución de 6 de mayo de 2016**, que para que los datos identificativos de la parcela catastral puedan acceder al Registro de la Propiedad, la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título debe ser calificada por el registrador.

Y, para que sea efectiva la constancia registral de la referencia catastral, será necesario que se de una correspondencia entre la finca registral y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, siguiendo lo establecido en el **artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario** el cual sostiene que se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:²⁹

a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además no existan dudas fundadas sobre la identidad de a finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomencátor y numeración de las calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.

²⁸ Véase artículo 44 del Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

²⁹ Véase artículo 44 del Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

5.4.3.1 Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de julio de 2017

Se sostiene que la **referencia catastral** no supone una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral ni tampoco sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro de la Propiedad.

Y es esta Resolución la que confirma la procedencia de una rectificación de la referencia catastral de una finca registral, habiendo quedado justificado que no existen diferencias de superficie superiores al 10 por ciento entre la cabida inscrita y la catastral, y que tampoco existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca y su naturaleza.³⁰

5.5 Estudio del artículo 10 de la Ley Hipotecaria

En este artículo podemos observar los requisitos para la coordinación del Registro de la Propiedad y el Catastro mediante el intercambio de información y la consecuente interoperabilidad entre ambas instituciones. Esto es así que en su **primer apartado** establece que la **base de representación gráfica** de las fincas registrales será la **cartografía catastral**, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad³¹

5.5.1 Incorporación de la base gráfica de finca registral al folio real

Será necesario que se den dos requisitos para que se produzca la inscripción de la base gráfica de la finca:

- La aportación de una representación gráfica georreferenciada.
- La calificación registral favorable.

³⁰ La Ley 13/2015, de 24 de junio, reforma Ley Hipotecaria y Catastro: tres años de vigencia. <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>

³¹ Véase en el apartado primero del artículo 10 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

En cuanto a la aportación de la certificación catastral, descriptiva y gráfica, el **artículo 10 en su apartado segundo** expone que en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

A su vez, que el registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráfica con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

Y que en el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno ³²

Por lo que, será el registrador el encargado de comprobar que la descripción literaria de la finca corresponde con la representación gráfica catastral. Y en el caso de que esto se de y siguiendo los procedimientos necesarios, se procederá a la inscripción en el folio real. Esta incorporación será equivalente a la coordinación gráfica con el Catastro, hecho que será necesario anotar en el folio real, dando paso así a los efectos establecidos en la Ley.

Por lo tanto, la fase de coordinación con el Catastro Inmobiliario viene asociada a la fase de inscripción de la representación gráfica catastral. Y posteriormente, el registrador deberá comunicar la coordinación y la fecha de esta y el código registral al Catastro, que será éste el encargado de incorporar los datos a la descripción del inmueble o inmuebles objeto de coordinación.³³

³² Véase en el apartado segundo del artículo 10 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

³³ PUYAL SANZ, Pablo. Adjunto a la Directora General del Catastro. *La coordinación con el Registro de la Propiedad: Un reto para el catastro*. Revista CT Catastro número 84. (Pp 51-72)

Por su lado, el **apartado tercero** indica aquellos supuestos en los que se puede aportar una representación gráfica alternativa:³⁴

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

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

A su vez, 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.

También sostiene que, de practicarse 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.

Esta representación gráfica alternativa deberá estar acompañada con la certificación catastral descriptiva y gráfica, hecho que también se prevé con carácter general en el **artículo 3.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario** donde indica que la certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por Ley³⁵

³⁴ Véase en el apartado tercero del artículo 10 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

³⁵ Véase artículo 3.2 del Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Con esta incorporación de la representación gráfica alternativa al folio real estamos ante un caso diferente al anterior, puesto que aquí no se produce una coordinación gráfica automática con el Catastro, sino que dependerá de un proceso de intercambio de información posterior.

Por lo que, como hemos nombrado con la exposición del apartado tercero, en los casos en los que se haya aportado la representación gráfica alternativa, será el registrador el encargado de remitir al Catastro dicha representación gráfica alternativa con el fin de que, tras su validación técnica y no existiendo impedimentos técnicos, se incorpore la alteración que corresponda.

Es en las **resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril y 17 de julio de 2015, 7 de julio y 3 de octubre de 2016, 4 de enero, 2 de febrero y 30 de agosto de 2017** donde se indica que el registrador puede y debe consultar la situación catastral actual de la finca con el fin de conseguir la tal coordinación del Registro con el Catastro, así como conseguir la certificación catastral correcta.

Posteriormente, en el caso de que se produzca alteración, será el Catastro el que deberá remitir al Registro la nueva representación gráfica catastral, así como las referencias catastrales para que se incorpore al folio real.

Finalmente, tal y como sostiene el apartado primero del artículo tercero del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, una vez que se ha alcanzado dicha coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, el registrador deberá remitir la información al Catastro sobre el código registral y su fecha para que así el Catastro incorpore dicha información al bien o bienes inmuebles catastrados coordinados.

El **artículo 3.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario** viene a decir que la descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor de referencia de mercado, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados

con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral ³⁶

5.5.1.1 Representación gráfica alternativa – Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015

La Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 establece en su **séptimo apartado** ciertos requisitos para la aportación de la representación gráfica alternativa:³⁷

- Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, deberá 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 siguientes:
 - La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciada de los vértices de todos sus elementos.
 - Deberá contenerse en el fichero informático, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita.
 - 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 resulta de la misma.

³⁶ Véase artículo 3.1 del Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

³⁷ La Ley 13/2015, de 24 de junio, reforma Ley Hipotecaria y Catastro: tres años de vigencia. <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>

- Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices.

5.5.2 Publicidad formal de la finca registral

En cuanto a la publicidad formal de la finca registral, el **artículo 10 en su apartado cuarto** dispone que en toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponde a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada. Siendo la “coordinación gráfica” el resultado de la inscripción o incorporación de la representación gráfica de la finca a su folio real, tal y como establece el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.³⁸

Por lo que, una vez alcanzada la coordinación gráfica, el artículo 10 en su apartado quinto establece que alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real³⁹

Esto traería consigo, una vez que se lleva a cabo la coordinación gráfica entre el Catastro y el Registro, una especial protección a los datos físicos de las fincas coordinadas, y así eliminar la presunción de exactitud, con respecto a aquellas fincas registrales no coordinadas.

³⁸ Véase en el apartado cuarto del artículo 10 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

³⁹ Véase en el apartado quinto del artículo 10 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

5.5.3 Interoperabilidad entre los sistemas de información del Registro de la Propiedad y el Catastro

El artículo 10 en su apartado sexto recoge que con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:⁴⁰

- a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.
- b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.
- c) 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”

Este apartado sexto se relaciona con la **disposición final tercera** de la misma **Ley 13/2015** que establece la resolución conjunta antes del 1 de noviembre de 2015, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de Registros y del Notariado dictarán la resolución conjunta a que se refiere el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria⁴¹

Con ello, lo que se pretende es regular el intercambio de información entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad y la interoperabilidad entre sus sistemas de información estableciendo los requisitos del suministro mutuo, las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información y los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporten al Registro de la Propiedad.

³⁸ Véase en el apartado sexto del artículo 10 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

³⁹ Véase en la disposición final tercera de Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

5.6 Impacto de la reforma sobre los procedimientos registrales (art. 198 a 210 Ley Hipotecaria)

Son muchos los trabajos que tratan las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria. Por su lado, en palabras de Alfonso Rentería Arocena, registrador de la propiedad, sostiene que estas modificaciones tienen como objeto: ⁴⁰

- La desjudicialización de los mismo, eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguno de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por vía del recurso
- Su modernización, sobre todo en las relaciones entre notarios y registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.

Como hemos indicado en el apartado anterior, en el **apartado IV del preámbulo de la Ley 13/2015** establece que las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículo 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, y por otra parte, su modernización sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse⁴¹

A continuación, haremos un estudio de los artículos.

5.6.1 Procedimientos para la concordancia entre el Registro y la realidad física y jurídica extrarregistral

La nueva redacción del **artículo 198** de la **Ley Hipotecaria** recoge los diferentes procedimientos a través de los cuales se podrá llevar a cabo la concordancia entre el Registro de la propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral ⁴²

⁴⁰ La Ley 13/2015, de 24 de junio, reforma Ley Hipotecaria y Catastro: tres años de vigencia. <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>

⁴¹ Véase en la disposición final tercera de Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁴² Véase artículo 198 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario

- 1º. La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.
- 2º. El deslinde registral de la finca
- 3º. La rectificación de su descripción
- 4º. La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejores incorporadas a la finca
- 5º. La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna
- 6º. Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa
- 7º. El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido
- 8º. El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación
- 9º. El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

El **gran cambio** que se observa en este artículo es lo que nos encontramos en su primer párrafo donde habla de que la concordancia entre el Registro de la propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, y en cambio en su anterior redacción hablaba de la concordancia entre el Registro de la propiedad y la realidad jurídica extrarregistral.⁴³

Este cambio hace referencia al conjunto inseparable de los datos físicos y jurídicos. Esto es así puesto que el territorio y los bienes inmuebles forman un entramado compuesto por realidades físicas y realidades jurídicas los cuales no se pueden considerar o tratarse como elementos individuales, sino que habría que considerarles conjuntamente.

⁴³ Véase primer párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario

En su **segundo párrafo** recoge que los procedimientos contenidos en este título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.⁴⁴

Una de las características propias de esta Ley 13/2015 es su carácter de norma material más que de norma formal. Y esto se observa en este segundo párrafo puesto que nos indica que estos procedimientos no son realmente procedimientos independientes, sino que dependerán más de las características o de los requisitos de los hechos que sustentan dicho procedimiento, los cuales, como indica, podrán acumularse.

Y en su **último párrafo**, este artículo 198 viene a decir 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.⁴⁵

Lo cual quiere decir que se podrá trasladar a sede judicial aquellas situaciones en la que no hubiese existido oposición de ningún interesado.

5.6.2 Tutela de los derechos de titulares de fincas colindantes

La Dirección General de los Registros y del Notariado sostiene que la finalidad que prepondera en la nueva redacción del **artículo 199 de la Ley Hipotecaria** es la protección de los derechos de los titulares de fincas colindantes, en aquellos casos en que se puedan ver afectadas por la representación gráfica que se pretende inscribir.

Este artículo 199, está formado por **dos apartados** los cuales vienen a recoger la nueva exigencia de que previamente a la inscripción de una base gráfica se deba **tramitar un procedimiento registral** donde se **garantice la intervención de los colindantes**.

⁴⁴ Véase en el segundo párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁴⁵ Véase en el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Con anterioridad a esta Ley esto no era necesario puesto que se podían inscribir bases gráficas sin unos requisitos necesarios o una regulación concreta para ello, ni tan si quiera de los efectos jurídicos procedentes de esa inscripción.

El **artículo 199 en su apartado primero** recoge por un lado, que para que el registrador inicie el procedimiento regulado en este artículo, será necesario la petición del presentante o del interesado. Así como también recoge, la necesidad de notificar a los colindantes registrales en el caso de que la base geográfica que se pretenda inscribir tenga origen catastral. Con lo 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. El registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, asó como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el Boletín Oficial del Estado. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga.⁴⁶

Y de su **apartado segundo** se esgrime que en el caso de que la base geográfica objeto de inscripción no tenga origen catastral, será necesario notificar a los colindantes registrales y a los colindantes catastrales. Puesto que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda.⁴⁷

⁴⁶ Véase en el primer párrafo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁴⁷ Véase en el segundo párrafo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

5.6.3 Deslinde de fincas inscritas

Entendemos deslinde como aquel proceso a través del cual se pretende delimitar los linderos entre varias fincas.

La **novedad** que se implanta tras la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, es la posibilidad de realizar el **deslinde** de fincas inscritas **a través de un expediente notarial o de jurisdicción voluntaria**, mecanismo que viene regulado en el **artículo 200**.

Según recoge el **párrafo primero** del **artículo 200** este deslinde deberá tramitarse ante notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si las fincas cuyo deslinde se pretende estuvieran ubicadas en territorio perteneciente a distintos distritos notariales, el expediente podrá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial de cualquiera de ellas o en cualquiera de sus distritos colindantes ⁴⁸

El inicio del expediente de deslinde se recoge en su **apartado segundo**, donde establece que se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio, o de ser varios de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse ⁴⁹

Y en su **apartado tercero**, el artículo 200 recoge los documentos necesarios para el expediente, donde el promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además. En caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo. ⁵⁰

⁴⁸ Véase en el primer apartado del artículo 200 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁴⁹ Véase en el segundo apartado del artículo 200 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. ⁴³

⁵⁰ Véase en el tercer apartado del artículo 200 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

5.6.4 Rectificación de la descripción, superficie o linderos de la finca registral

Tras la reforma, el reformado **artículo 201** de la **Ley Hipotecaria** recoge el **expediente notarial** para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral. Se trata del procedimiento de rectificación, el cual se lleva a cabo en aquellos casos en que no existiese correspondencia entre la representación gráfica y la finca registral.

En su **primer apartado** introduce el procedimiento específico donde el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades: ⁵¹

- a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada de la situación jurídica de la finca inscrita.
- b) Asimismo, deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.
- c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

⁵¹ Véase en el primer apartado del artículo 201 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

- d) En el supuesto que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 28 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario
- e) 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 expedientes 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.

Por su lado, sobre las fincas inscritas en régimen de comunidad la **Resolución de la Dirección General de los registros y del Notariado de 13 de octubre de 2009**, establece que para rectificar su descripción registral será necesario el consentimiento de todos los condueños.

Como también, en aquellos casos en que se trate de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de un cónyuge, tratándose de un bien hipotéticamente ganancial, el titular registral podrá promover el expediente. Ante esto, la **Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 30 de junio de 2016** ha interpretado que tal rectificación se trataría de un acto administrativo.

5.6.5 Declaración de obra nueva

En la nueva redacción del **artículo 202 de la Ley Hipotecaria** se recoge que las porciones de suelo ocupadas por cualquier edificación, plantación o instalación deberán estar identificadas en la declaración de obra nueva mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Este artículo establece que en aquellos casos en que se quiera inscribir instalaciones será necesario atenerse a las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas, como también será necesario apuntar si el libro de registro del edificio consta o no en el Registro, y en aquellos casos en que se encuentre en el Registro se deberá incluir el enlace de acceso al correspondiente ejemplar electrónico.

Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.⁵²

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.”

5.6.6 Coincidencia entre el título inmatriculador y la certificación catastral en el proceso de inmatriculación

Las nuevas redacciones de los **artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria** recogen supuestos de inmatriculación donde la **Dirección General de los Registros y del Notariado** en diferentes resoluciones como la de **30 de agosto de agosto de 2017**, sostiene que ha de darse una completa coincidencia entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la resultante de la certificación catastral y no podrá existir, tal y como dice el artículo 45 de la Ley del Catastro, un margen del diez por ciento.

Si hablamos de ambos artículos por separado. El **artículo 203**, reúne la idea de que la coordinación de la información gráfica tiene cabida cuando el inmueble accede por primera vez al Registro de la Propiedad mediante el proceso de inmatriculación.

A su vez, este **artículo 203** se divide en dos apartados, en los cuales establece las reglas para:

1. Apartado primero: este apartado recoge las reglas a las que ha de someterse el nuevo expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna.

⁵² Véase en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

2. Apartado segundo: Reglas para la inmatriculación de un derecho real, no estando inscrito el dominio.

Por su lado, el **artículo 205** sostiene que la inmatriculación por título público de adquisición exige como punto de partida la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica, la cual debe coincidir con la finca que se pretenda inmatricular, rectificar o actualizar.

Y fijándonos en la nueva redacción del **artículo 207** sostiene que si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en el artículo 205, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación”⁵³

Volviendo a la inmatriculación, así como la **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de junio de 2017**, existen varias sentencias del Tribunal Supremo que hacen referencia a la **inmatriculación de una cueva**. Por su lado, la **Resolución de 20 de junio de 2017** sostiene que *“no existen obstáculos estructurales en nuestro ordenamiento jurídico para la configuración de un régimen distinto al suelo”*. Y en cuanto a la inmatriculación de una vivienda cueva, siguiendo el artículo 205 anteriormente citado, el cual sólo permite la inmatriculación siempre y cuando no los mismos derechos no se encuentren inscritos a favor de otra persona, será necesario que el dominio de dicha vivienda no resulte contradicho con otro que previamente haya accedido al Registro de la Propiedad. Ha sido el **Tribunal Supremo** en varias sentencias **de la Sala Primera, de lo Civil**,, como son la **Sentencia de 24 de mayo de 1943**, **sentencia de 28 de diciembre de 2001** y **sentencia de 14 de abril de 2005**, donde admite que se podrá acudir a la medianería horizontal como figura jurídica para determinar no se produzca esta contradicción.⁵⁴

⁵³ Véase en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

5.6.7 Otros supuestos de inmatriculación de fincas

El **artículo 204 de la Ley Hipotecaria** expone diferentes formas de inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad, derivadas de actos de expedientes de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de expedientes de gestión urbanística, en los cuales será obligatorio incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca.

Para estas inscripciones o inmatriculaciones, se establece un procedimiento único que prevé la coordinación previa con el Catastro Inmobiliario.

Estos supuestos de inmatriculación de fincas son: ⁵⁴

- Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.
- Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria
- Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa
- Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde
- En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

⁵⁴ Véase en el artículo 204 de Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Tanto como ocurría con el artículo 205, siguiendo la nueva redacción del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1º, 2º, 3º y 4º del artículo 204, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación⁵⁵

5.6.8 Inmatriculación de las Administraciones Públicas y entidades de Derecho público

El **artículo 206** recoge que las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquier de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada⁵⁶

El cambio que nos encontramos en este artículo tras la reforma es la eliminación de la Iglesia Católica como sujeto capacitado para inmatricular por este procedimiento especial.

A su vez, **este artículo** no sólo regulará la inmatriculación, sino que también regula la reanudación del tracto y otras operaciones que tienen el denominador común del uso de documentación administrativa. Y también sostiene que de la misma manera que otros sujetos, estas entidades deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita⁵⁷

Otro cambio respecto a la redacción anterior es que actualmente solo nos encontramos con que se alude a las **“Administraciones Públicas”** y a las **“entidades de Derecho público”** y anteriormente nos encontrábamos con una alusión a las tres administraciones territoriales (Estado, la Provincia, el Municipio) y a las Corporaciones de Derecho público.

⁵⁵ Véase en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁵⁶ Véase en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. 49

⁵⁷ *Ibid*

Asimismo, como hemos observado, la Disposición Transitoria de la Ley objeto de estudio, sostiene que tanto este artículo 206 como el artículo 205 anteriormente citado, se deben aplicar sólo en aquellos casos en que el título estuviese presentado antes del 1 de noviembre de 2015.

De la misma forma que ocurría con los artículos 204 y 205, el artículo 207 de la Ley Hipotecaria sostiene que si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.⁵⁸

5.6.9 Reanudación del tracto sucesivo interrumpido

Entendemos al tracto sucesivo a la concatenación de las sucesivas transmisiones del dominio.

Por su lado, el **artículo 200** de la **Ley Hipotecaria** en su redacción original recogía en su párrafo primero las dos formas de verificar la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, las cuales eran mediante acta de notoriedad (notarial) o mediante expediente de dominio (judicial). Y es tras la reforma de la Ley 13/2015 donde desaparece la posibilidad del acta de notoriedad como vía para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y será con la nueva redacción del artículo 208 de dicha Ley con la que se establecen garantías distintas y superiores a las de dicha acta.

Por lo que, de la nueva **redacción artículo 208** de la Ley Hipotecaria se obtienen las diferentes reglas que han de seguirse en aquellos casos en que se produzca la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Las **reglas** que se han de seguir son:⁵⁹

⁵⁸ Véase en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁵⁹ Véase en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos.

En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto del a inscripción solicitada.

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades:

- 1º. Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenido en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo.
- 2º. Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición
- 3º. Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos
- 4º. Cuando la última inscripción de demonio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal. La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad.

5.6.10 La doble inmatriculación

Tras la reforma de la Ley Hipotecaria con la Ley 13/2015, el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos o más fincas o partes de ellas cambia esencialmente.

En **el artículo 209** nos encontramos con las diferentes **reglas** que han de respetarse a la hora de subsanar la doble o múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos. Este artículo sostiene que la subsanación de la doble, o en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las **reglas** siguientes:⁶⁰

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha,

⁶⁰ Véase en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. 52

corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacer constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueran conocidos en la forma prevenida en esta Ley

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo formulase oposición en cualquier fase de la

tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

5.6.11 Expediente de liberación de cargas o gravámenes

El **artículo 210** hace referencia al expediente de liberación de cargas o gravámenes.

La novedad de esta nueva redacción es que hace referencia a derechos que aparezcan gravados con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso y no se trate de un caso en el que no se precise expediente.

Este artículo sostiene que el titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes **reglas**:⁶¹

Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad de distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos

⁶¹ Véase en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.

Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley

Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el “Boletín Oficial del Estado”, podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral.

Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, que dando a las partes reservada la acción que proceda.

Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa.

Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso expediente.

Octava. No obstante, lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica,

cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse.

Para la cancelación, de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión”

5.7 Modificaciones en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En esta reforma, como hemos indicado anteriormente, se modifican a su vez una serie de **preceptos del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**, además de los derivados del nuevo sistema de coordinación con el Registro de la Propiedad.

Como indica el **apartado V del preámbulo de la Ley 13/2015**, en él se recoge el reciente criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin planteamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica y se aprueban nuevos criterios para su valoración teniendo en cuenta sus circunstancias de localización ⁶²

También mediante la simplificación de algunos procedimientos y ampliando su ámbito de comunicación a determinadas Administraciones y fedatarios públicos, se pretende mejorar la actualización de los datos catastrales.

A continuación, vamos a hacer un pequeño resumen de los **cambios** que se han implementado. Esta reforma afecta a **veintidós artículos**, entre ellos, aquellas **novedades que destacan en relación con el Registro de la Propiedad** son: ⁶³

⁶² Véase en apartado V del preámbulo de Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁶³ Ley Hipotecaria y Catastro. <https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-249-boe-junio-2015/#ley-hipotecaria-y-catastro>

- Cambios vinculados con la descripción de la parcela catastral y el Registro de la Propiedad:

- El **artículo 3** modifica su **apartado primero** donde se recoge que en aquellos casos en que el inmueble esté coordinado con el Registro de la Propiedad, se ha de indicar esta coordinación con su código registral cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral a la descripción catastral ⁶⁴

- Se añade un nuevo párrafo en **el artículo 11, párrafo tercero**, el cual puede llegar a contradecirse con la idea de la coordinación que se busca, puesto que a través de este párrafo el Catastro puede unilateralmente generar una descoordinación de nuevo, aunque para ello necesitase gran esfuerzo. En este párrafo indica 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. ⁶⁵

- Cambios en consonancia con la titularidad catastral y la titularidad registral:

Se **elimina un apartado del artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**, el cual contenía la no consideración de titulares catastrales a aquellos que tuviesen un derecho real de disfrute sobre el bien inmueble sometido a imputación de rentas en el IPRF.

La nueva redacción del **artículo 9** en su **apartado primero** sostiene que 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: ⁶⁶

⁶⁴ Véase en apartado primero del artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario modificado modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁶⁵ Véase en párrafo tercero del artículo 11 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario modificado modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁶⁶ Véase en párrafo primero del artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario modificado modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

- a) Derecho de propiedad plena o menos plena
- b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
- c) Derecho real de superficie
- d) Derecho real de usufructo

Y en su **apartado cuarto** recoge 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 ⁶⁷

- Cambios que relacionan el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y las rectificaciones:

En los nuevos **apartados tercero y cuarto del artículo 18** de la Ley del Catastro hacen referencia a las rectificaciones de oficio por parte de la Dirección General del Catastro.

El apartado 3 recoge que la Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se deriva de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas. ⁶⁸

⁶⁷ Véase en apartado cuarto del artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario modificado modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁶⁸ Véase en párrafo tercero del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario modificado modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

A tal efecto, 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 máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma”

Por su lado, el **párrafo cuarto** sostiene que la Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica que se defina reglamentariamente, así como para reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía, o cuando se lleven a cabo otras operaciones de carácter general, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria ⁶⁹

- Cambios que hacen referencia a la obligación de comunicación y colaboración entre Catastro y Registro de la Propiedad

- Se añaden cambios en el **apartado a) del artículo 14** que hacen referencia a la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa. Sostiene que la información que los notarios y registradores deban remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 36, en cuanto se refiera a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad ⁷⁰

⁶⁹ Véase en párrafo cuarto del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁷⁰ Véase en apartado a) del artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

En el **apartado d)** desaparece la obligación de remitir la comunicación en el plazo de dos meses desde el hecho, acto o negocio de que se trate. De tal forma que este apartado recoge que la información con trascendencia catastral que debe remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referencia a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes ⁷¹

○ Por su lado, el nuevo **apartado segundo del artículo 36** sostiene que las Administraciones y demás entidades públicas, los fedatarios públicos y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al catastro Inmobiliario, en los términos previstos en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General tributaria, cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por éste, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos. A tal fin, facilitarán el acceso gratuito a dicha información en los términos que acaban de indicarse, a través de medios telemáticos ⁷²

⁷¹ Véase en apartado d) del artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario modificado modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

⁷² Véase en el apartado segundo del artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario modificado modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

6 CONCLUSIONES

Una vez analizados los cambios que ha introducido la Reforma de la Ley 13/2015 en relación con la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, podríamos resaltar como conclusiones:

- Ha existido y existe una clara necesidad de dotar con unos mecanismos comunes y compartidos de representación gráfica del territorio a aquellos sistemas encargados de administrar, gestionar y compartir la información relativa y característica de este.
- Una conclusión importante es que la información gráfica georreferenciada está más presente que nunca en el tráfico inmobiliario.
- Se ha producido una desjudicialización de los procedimientos de concordancia del registro con la realidad extrarregistral.
- En aquellos casos de los expedientes de dominio para inmatricular fincas, estaba atribuido a la autoridad judicial y tras la reforma, los notarios serán los encargados de tramitar los expedientes de dominio para la inmatriculación de fincas o reanudación de tracto, rectificaciones descriptivas y deslindes. Y a los registradores los relativos a la liberación de cargas y gravámenes y subsanación de la doble inmatriculación.
- En cuanto a las inscripciones de las reparcelaciones, con esta Ley para inscribir una reparcelación ya no sólo bastará que se entregue el plano en papel de dicha reparcelación, sino que será necesario que se encuentre debidamente georreferenciado en cada uno de sus vértices de cada elemento de reparcelación o de cada una de las parcelas.
- En relación con la inscripción de las bases gráficas, en comparación con la regulación anterior a esta Ley, ahora se exige que para poder realizar la inscripción será necesaria la previa tramitación de un procedimiento registral con las debidas garantías y posibilidades de intervención de los colindantes.

- Si hacemos referencia al procedimiento notarial de subsanación de discrepancias, anteriormente sólo bastaba con la no comparecencia de algún interesado, y tras la reforma se exige la oposición expresa.
- Será necesario una clara aceptación y entendimiento del funcionamiento del flujo e intercambio de tal información territorial por parte tanto de los operadores jurídicos, como de los operadores técnicos que trabajan cotidianamente con dicha información.
- Tanto los operadores jurídicos como los operadores técnicos deberán de adaptarse a los “idiomas” o actuaciones propias de los otros, por lo que, un jurista ha de entender en que consiste la cartografía como sistema de representación del territorio, tanto como un técnico ha de comprender el funcionamiento del sistema de los derechos reales inmobiliarios para así conseguir una amplia coordinación.
- Como ventaja, podemos observar que la tecnología permite soluciones que antes no eran planteables, puesto que los flujos de información eran altamente complicados ya que no se disponía de herramientas necesarias para su fácil funcionamiento.

Para finalizar, después de realizar dicho estudio, en mi humilde opinión considero que las modificaciones ocasionadas por la Ley 13/2015 en la coordinación del Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario supone un gran avance en el tráfico de información, como también un aumento en la seguridad jurídica y lo más importante, es que esto traería consigo una protección de los derechos de los ciudadanos y los interesados.

7 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- DE REINA TARTIÈRE, Gabriel. *El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*. Dialnet. 2012
- DOMINGUEZ LUELMO, Andrés. *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. Aranzadi 3ª ed. 2019
- GÓMEZ GÁLLIGO, Javier. Director General de los Registros y del Notariado. *Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro*. Revista CT Catastro número 84, 2015.
- JIMENEZ CLAR, Antonio J. Notario, Profesor Asociado de Derecho Civil de la Univerisdad de Alicante. *Perfiles de la coordinación de la información territorial gráfica, en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario*. Revista CT Catastro número 84, 2015.
- NAVARRO HERAS, Belén. Directora General del Catastro. *Una reforma muy esperada*. Revista CT Catastro número 84, 2015.
- PUYOL SANZ, Pablo. Adjunto a la directora General del Catastro. *La coordinación con el Registro de la Propiedad: Un reto para el catastro*. Revista CT Catastro número 84, 2015.
- ROCA SASTRE, Ramón María. *Derecho hipotecario. Tomo II: Registro de la propiedad*. Bosch, Casa Editorial, 1954.
- SERNA VALLEJO, M. *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*. Santander, 1995.

8 LEGISLACIÓN CONSULTADA

- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobado 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. → https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-7046
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario → <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163>
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria → <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística → <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1997-16469>
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social → <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1996-29117>
- Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario → <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1998-22517>
- Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria → <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7391>

9 WEB GRAFÍA

- <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-1-hipotecario-registros-concepto-del-derecho-inmobiliario/>
- <http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/coordinacioncatastroregistro.asp>
- <https://housfy.com/blog/prevalece-catastro-registro/#:~:text=En%20el%20Catastro%20se%20recogen,el%20titular%20de%20un%20inmueble>
- <https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-249-boe-junio-2015/#ley-hipotecaria-y-catastro>
- <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>
- <http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/publicaciones/ct/ct84/CT-Catastro%2084-web.pdf#page=7>
- <https://www.registradoresdemadrid.org/novedades/ANALISIS-PRACTICO-DE-LA-REFORMA-DE-LOS-ARTICULOS-9-Y-10-DE-LA-LEY-HIPOTECARIA-SEGUN-EL-TEXTO-DEL-PROYECTO-DE-LEY-APROBADO-EN-EL-CONSEJO-DE-MINISTROS-DE-1-466>
- <https://www.notariosyregistradores.com/web/sc/cuadro-comparativo-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro/>
- <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/variros-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/>

10 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 Propiedad → <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-11655>
- Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros del notariado y la Dirección General del Catastro → <https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/30/pdfs/BOE-A-2015-11655.pdf>
- Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro → <https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/30/pdfs/BOE-A-2015-11652.pdf>
- Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro → <http://www.catastro.meh.es/documentos/BOE-A-2020-12111.pdf>
- Resolución – Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado → http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/normativa/res_031115.pdf
- Resolución de 30 de agosto de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles XII de Madrid a inscribir la escritura de disolución y extinción de una sociedad. → https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-10766