



Universidad de Valladolid
Facultad de Derecho

El Nuevo Sistema para la Incorporación de las Bases Gráficas al Registro de la Propiedad

Grado en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas

Álvaro Cabezudo Manzanera

Tutor: D. Vicente Guilarte Gutiérrez

Resumen:

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro, pone en valor la necesidad de lograr una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y la simplificación de la tramitación administrativa, por medio de una mejora en la coordinación entre lo contenido en el Catastro y en el Registro de la Propiedad. Una de las vías que la Ley 13/2015 prevé para lograr dicha coordinación, es precisamente la creación de un sistema para la incorporación de las bases gráficas catastrales a las bases del Registro.

Abstract:

The 13/2015 Act, of June 24th, for the amendment of the Mortgage Act and the Cadastre Act, highlights the necessity of achieving a higher amount of judicial certainty in the real state market, as well as, a more simplified administrative system, through the better coordination between the Cadastre and the Immovable Property Rights Register. In order to achieve a better coordination, the Recast carries out a new system for the incorporation of the Cadastre's graphic data to the Register, which is the central topic of this research.

Key Words:

Registro, Catastro, Finca Registral, Parcela Catastral, IDUFIR, GEOBASE, Referencia Catastral, Bases Gráficas, Representación Gráfica Georreferenciada, Descripción Literaria, Ley Hipotecaria, Ley del Catastro, Ley 13/2015, Reforma.

Nota del Autor:

Álvaro Cabezudo Manzanera, Facultad de Derecho, Universidad de Valladolid.

Este trabajo corresponde al Trabajo de Fin de Grado en Derecho en la Universidad de Valladolid, supervisado por D. Vicente Guilarte Gutiérrez.

Contacto relacionado con este artículo deberá ser enviado a Álvaro Cabezudo Manzanera, C/Gabilondo, No. 12, 1-I. 47007. Valladolid, España. Tfn: 600541814. Email: a.cabezudomanzanera@gmail.com

En Valladolid a 14 de julio de 2016.

Índice

Listado de Abreviaturas	5
Introducción	6
Desarrollo	10
1. El Sistema de las Bases Gráficas	10
1.1. El Catastro	10
1.2. El Registro de la Propiedad.....	14
1.3. La Configuración del Sistema antes de la Reforma.....	19
1.4. La Configuración del Sistema después de la Reforma	21
2. La Reforma de la LH y del Catastro	23
2.1. Marco regulatorio general	24
2.1.1. <i>Artículo 9</i>	24
2.1.2. <i>Artículo 10.....</i>	25
2.1.3. <i>Artículo 11.....</i>	26
2.2. Marco regulatorio específico	27
2.2.1. <i>Artículo 198</i>	27
2.2.2. <i>Artículo 199</i>	28
2.2.3. <i>Artículo 200.....</i>	29
2.2.4. <i>Artículo 201</i>	30
2.2.5. <i>Artículo 202.....</i>	32
2.2.6. <i>Artículo 203.....</i>	32
2.2.7. <i>Artículo 204.....</i>	33
2.2.8. <i>Artículo 205.....</i>	34
2.2.9. <i>Artículo 206.....</i>	35
2.2.10. <i>Artículo 207.....</i>	36
2.2.11. <i>Artículo 208.....</i>	36
2.2.12. <i>Artículo 209.....</i>	37

2.2.13. <i>Artículo 210</i>	37
2.3. La Ley del Catastro	37
3. El Nuevo Sistema: Incorporación de la Bases Gráficas al Registro	39
3.1. Elementos del Nuevo Sistema	40
3.1.1. <i>Descripción Literaria de la Finca</i>	40
3.1.2. <i>Representación Gráfica Georreferenciada</i>	42
3.1.3. <i>Incorporación de la Representación Gráfica al Folio</i>	47
3.1.4. <i>Efectos de Inscribir o no la Representación Gráfica</i>	51
3.1.5. <i>El Programa Informático de las Bases Gráficas</i>	54
3.1.6. <i>Publicidad de las Bases Gráficas</i>	56
3.2. Valoración del Nuevo Sistema	57
4. El Despacho de la Inscripción de la RGGR	61
Conclusiones	63
Bibliografía	70
Anexo	75
Apartado I: Transacciones Inmobiliarias en España (Compraventas)	75
Apartado II: Transacciones Inmobiliarias en Europa (Compraventas)	76
Apartado III: Cuadro General de la Reforma.....	78
Apartado IV: Condiciones de la Cartografía Alternativa.....	79
Apartado V: Ejemplo de RGGR.....	79

Listado de Abreviaturas

AAPP	Administraciones Públicas
AP	Audiencia Provincial
CNN	Consejo Nacional del Notariado
CORA	Comisión de Reforma de las Administraciones Públicas
CR	Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España
CRU	Código Registral Único
DL	Decreto-Ley
DGC	Dirección General del Catastro
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
FFAA	Fuerzas Armadas
Ley 13/2015	Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario
LH	Ley Hipotecaria
LN	Ley del Notariado
RC	Resolución Conjunta
RDL	Real Decreto Legislativo
RGGR	Representación Gráfica Georreferenciada de la finca Registral
RH	Reglamento Hipotecario
RN	Reglamento Notarial
RP	Registro de la Propiedad
SBGR	Servicio de Bases Gráficas Registrales
SIG	Sistema de Información Gráfica
TRLCI	Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario
UE	Unión Europea

Introducción

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se trata de una reforma que ante todo pretende coordinar las relaciones entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad. La búsqueda de coordinación entre estas dos instituciones no es nueva, de hecho, la Ley 13/2015 en su exposición de motivos hace referencia a este objetivo al buscar *“favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad”*, objetivo perseguido antes por otras normas jurídicas, las cuales cita como antecedentes legislativos (Merino Escartín, J. F., 2015). Estos son:

- La Ley 13/1996, de 30 de diciembre, que 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 de la Propiedad.
- El Reglamento Hipotecario en materia de Urbanismo, Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.
- Y la Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario, y su Texto Refundido contenido en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que estableció la colaboración entre el Catastro y el Registro de la Propiedad y facilitó que las bases gráficas del catastro sirvieran para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Desafortunadamente, estos antecedentes no han dejado de ser meros intentos para solucionar un problema que aun persiste. Y es que el sistema actual de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad contiene ciertas deficiencias como la falta de conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información, o, la carencia de un protocolo que permita la resolución de discrepancias entre estas dos instituciones en la descripción de los bienes inmuebles. Deficiencias que a su vez, impiden el intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, entorpecen su interoperabilidad, no mejora la seguridad jurídica de los ciudadanos y hace más compleja, si cabe, la tramitación administrativa.

Por todo ello, el fin fundamental de la Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro es acabar con divergencias tales como, alteraciones catastrales no comunicadas o el carácter voluntario de la inscripción registral, así como con el hecho de no contar con un procedimiento de coordinación común y adecuado que permita asegurar un intercambio fluido y seguro de datos, potenciar la interoperabilidad entre ambas instituciones, suprimir duplicidades, simplificar la tramitación administrativa, evitar litigios

por medio de la desjudicialización de los procedimientos eliminando la intervención de los órganos judiciales y potenciando de esta forma la actuación notarial y registral. Así como, que no menos importante, obtener un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los bienes inmuebles estableciendo un nuevo sistema para la incorporación de las bases gráficas del Catastro al Registro de la Propiedad.

Como afirma Vázquez Asenjo (2015), en definitiva, el objetivo fundamental de la reforma no deja de ser el logro de coordinación entre Catastro y Registro inscribiendo progresivamente en el folio real de la finca registral su Representación Gráfica Georreferenciada. Además de esta finalidad de coordinación, se aprovecha la Reforma para actualizar los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas regulados en los artículos 198 a 210 de la nueva LH.

Aunque es precisamente el nuevo sistema para la incorporación de las bases gráficas del Catastro al Registro de la Propiedad, que introduce esta Ley el tema central a desarrollar en el trabajo, no hay que olvidar, que la Ley 13/2015 pretende una reforma integral tocando numerosos temas, entre ellos, las relaciones entre el Catastro y el Registro de la Propiedad y a todos los procedimientos en los que ellas existen. Por lo tanto, se trata de un tema bastante extenso, el cual daría mucho de que hablar, sin embargo, este proyecto se centra fundamentalmente en describir una parte de la Reforma, que es el nuevo sistema de incorporación de las bases gráficas del Catastro al Registro de la Propiedad y en analizar su origen, el fin que persigue, los beneficios que aporta, el desarrollo de su implantación y si de verdad cumple, o no, con la finalidad por la que fue creado.

La Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro desarrolla propuestas provenientes de la *Comisión CORA*¹, que desarrolló el *Informe CORA*² en 2013 de reforma de las Administraciones Públicas, que trata de evitar duplicidades administrativas y mejorar la coordinación entre distintas instituciones (administracion.gob.es, 2015). De hecho, dentro de la Referencia de 26 de octubre de 2012 del Consejo de Ministros, una parte esencial se refiere a la reforma de las AAPP y reza tal que así;

¹Comisión CORA: comisión creada por Acuerdo del Consejo de Ministros del 26 de octubre de 2012 para mejorar la eficiencia y eficacia de la actividad pública, minorando su coste sin que ello conlleve la merma de la calidad de los servicios prestados por la Administración a los ciudadanos. Disponible en: http://www.seap.minhap.gob.es/web/areas/reforma_aapp/cora.html (Consultado el 29 de mayo de 2016)

²Informe CORA: resultado de los trabajos realizados por la Comisión CORA, se elaboró un informe presentado al Consejo de Ministros de 21 de junio de 2013 por la Vicepresidenta con un total de 218 medidas dirigidas a la mejora y simplificación del funcionamiento de las AAPP. Para su ejecución se creo una Oficina para la Ejecución de la Reforma de la Administración en 2013, regulado por el Real Decreto 671/2014, de 1 de agosto. Disponible en: http://www.seap.minhap.gob.es/dms/es/web/areas/reforma_aapp/INFORME-LIBRO/INFORME%20LIBRO.PDF

“...España necesita una Administración Pública austera y eficiente que sea un valor competitivo para nuestro país. Es necesario, en consecuencia, racionalizar estructuras, procedimientos y recursos. A esta voluntad responde la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera,...así como la obligación de presentar planes dirigidos a su cumplimiento y los correlativos mecanismos para asegurar su consecución” (La Moncloa, 2012).

En el seno de dicha Comisión se crearon cuatro subcomisiones, de cuyos nombres, el de dos de ellas, deja claro cuales eran los objetivos principales de esta Comisión (La Moncloa, 2012):

- Se creó por un lado la Subcomisión de Duplicidades Administrativas, que tiene por objetivo identificar y eliminar duplicidades y reforzar los mecanismos de cooperación, de modo que se abarate el coste de la actividad administrativa.
- Y por otro lado se creó la Subcomisión de Simplificación Administrativa, que tiene por objetivo revisar las trabas burocráticas que dificultaban la tramitación de los procedimientos administrativos, con el fin de conseguir una mayor simplificación que redunde en beneficio de los ciudadanos.

En resumen, podemos decir que el origen de la Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro responde al impulso y a la iniciativa reformista del Gobierno de 2012³ (directrices marcadas por la UE a través de la estrategia *Europa 2020*), en un contexto de crisis financiera en donde más que nunca se hicieron visibles los problemas de España. Un impulso reformista, que desgraciadamente hoy se ha perdido habiendo dejado numerosas y necesarias reformas en el aire. Sin embargo, afortunadamente este no fue el caso de las relaciones entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, una reforma para su coordinación que se plasmó en la Ley 13/2015, y que gracias a todo lo anteriormente dicho podemos extraer que sus principales objetivos consisten hoy en acabar con duplicidades que no sean necesarias, simplificar los trámites administrativos en la medida de lo posible y crear un sistema de coordinación eficiente entre estas dos instituciones por medio de la incorporación al folio de la RGGR.

La realidad es que estos tres objetivos que acabamos de mencionar no dejan de ser condiciones *sine qua non*, en las cuales una no se da sin la existencia de las otras. Es muy difícil acabar con duplicidades si no hay un sistema de coordinación, de la misma manera que es muy difícil simplificar los trámites administrativos si el intercambio de información entre ambas instituciones no es fluido ni recíproco y obliga a realizar el mismo trámite

³Programa Nacional de Reformas 2012. *Programa Nacional de Reformas (Europa 2020)*, págs. 7-8. Disponible en: http://www.empleo.gob.es/es/sec_trabajo/analisis-mercado-trabajo/pnr/120504_PNR_ESPANYA_2012-1.pdf

administrativo varias veces. Veremos también que algunos autores no comparten esta visión de la Reforma, y se muestran contrarios a ella, pues en su opinión el nuevo sistema de las bases gráficas registrales no tiene otro fin, sino el de suplantar al Catastro.

Conviene añadir, como manifiesta la citada exposición de motivos, que *“el Registro de la Propiedad y el Catastro son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que no obstante recaen sobre un mismo ámbito; la realidad inmobiliaria”*. Por ello la coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de los servicios a los ciudadanos y a las administraciones. De manera que en la búsqueda de dicha coordinación para una mejor identificación de los bienes inmuebles, juega un papel muy importante el nuevo sistema que se crea para la incorporación de las bases gráficas del Catastro al Registro de la Propiedad. Para ello, se prevé el incremento en la utilización de medios tecnológicos, además de para obtener un mayor grado de acierto en la representación gráfica de las fincas, para modernizar el procedimiento de registro inmobiliario mejorando la publicidad y su agilidad (Merino Escartín, J. F., 2015).

Finalmente, debemos incidir en el hecho de que gracias a esta mejora de publicidad y agilidad va a haber dos grandes grupos beneficiados:

- La administración, pues por un lado el Registro de la Propiedad va a poder determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos, y, el Catastro por otro lado, va a poder conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico.
- Y los ciudadanos por medio de la simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones, ya que no será necesario volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada.

Desarrollo

1. El Sistema de las Bases Gráficas

Como hemos podido observar en la introducción, el sistema de representación gráfica de bienes inmuebles gira entorno a dos instituciones; el Catastro y el Registro de la Propiedad. La principal finalidad de la Ley 13/2015 es lograr su coordinación, pues la diferente trayectoria histórica que siguieron estas instituciones hace necesaria tal coordinación y por ello vamos a empezar describiendo ambas instituciones por separado. Pero antes de nada, conviene dar una definición de lo que son las bases gráficas.

Según la definición dada por Registradores de Cataluña⁴ *“la base gráfica registral de una finca es la traducción sobre imágenes del territorio de la descripción literaria que de la misma se hace en el Registro de la Propiedad”*. En muchas ocasiones la configuración de la finca registral depende de la voluntad del titular registral o viene dada por los titulares de las fincas colindantes (linda al norte con Juan, al sur con Pedro, al este con Miguel y al oeste con Ana), siendo este tipo de descripciones, a menudo, no suficiente para cualquier interesado conocer la localización geográfica de un inmueble.

Además acorde con lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 9.b) de la LH *“Los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales.....”*, a parte del indudable valor informativo que esta tarea supone, resulta importante señalar que el Sistema de Bases Gráficas Registrales permite a los Registradores incorporar a la base gráfica la información urbanística, ambiental o administrativa que quede asociada a la finca registral.

1.1. El Catastro

La vocación del ser humano por registrar su huella sobre la tierra es tan antigua casi como su propia existencia. Desde el principio de los tiempos el hombre ya registraba su intervención en el medio físico a modo de pinturas rupestres en las cuevas donde habitaba. Pero fueron las primeras civilizaciones agrarias como Mesopotamia o Egipto las que trajeron consigo la necesidad de fragmentar el territorio para facultar la disposición de la tierra entre sus habitantes. Esto supuso el nacimiento de las primeras herramientas para registrar la delimitación del territorio e identificar el derecho de propiedad (Moreno Bueno, T., 2008, pág. 31).

⁴Registradores de Cataluña: *¿Qué son las Bases Gráficas Registrales?*. Disponible en: http://www.registradors.cat/seccion.php?pag_id=26&xml_file=info_general_16§ion=info_general&idioma=es (Consultado el 7 de abril de 2016)

Por lo tanto se trata el Catastro de una institución con un largo recorrido histórico, que por ello esta presente en numerosos países europeos, y cuyo origen es incluso anterior al Antiguo Imperio Romano⁵ (Alcázar Molina, M. G., 2000, pág. 52-57). Sin embargo, en España, es en el siglo XVIII “*siglo de las luces*” cuando el Catastro adquiere especial relevancia. Se crea el Catastro de Ensenada, el más importante Catastro español que sirvió de base para una profunda reforma fiscal que permitió alcanzar un sistema contributivo mas justo y eficaz.

No obstante, a pesar de su importancia y fiabilidad el Catastro de Ensenada no llevo a implantarse nunca en España, pues su finalidad, a diferencia del Registro (dar publicidad a cargas ocultas y seguridad a las transmisiones inmobiliarias) era permitir a la Hacienda Pública disponer de información sobre la riqueza de sus súbditos para repartir los tributos, riqueza que por aquel entonces se basaba en la propiedad de la tierra (Juez Pérez, A., 2015, pág. 111). En otras palabras, la implantación de un catastro moderno en España buscaba un reparto de los tributos más justo y eficaz, lo cual las clases dominantes vieron como una amenaza e hicieron todo lo posible por tumbar, ya que ponía en riesgo la continuación de sus privilegios.

A pesar de esto, tan costoso esfuerzo no fue en balde pues sirvió de base para una moderna reforma fiscal y para la creación de un nuevo sistema del Catastro. Sistema que, según afirma Camarero-Bullón (2014), fue introducido también en los territorios de ultramar, y es por este motivo, por el que estos países mantienen Catastros casi idénticos al nuestro. La posterior trayectoria del Catastro es una manifestación de las continuas contradicciones de un país, cuyos sucesivos impulsos de crear un Estado moderno colisionaban con una parte de la sociedad, que casualmente continuaban concentrando la propiedad de la tierra (Moreno Bueno, T., 2008, pág. 34).

Este retraso, que dejaba a España en una situación de desventaja comparativa respecto a otros países europeos, se mantuvo durante el siglo XIX. De manera que el Estado se vio obligado a llevar a cabo a principios del siglo XX todas las reformas que no se llevaron a cabo durante el siglo XIX. El resultado de aquellos trabajos fue el impulso definitivo para el nacimiento del Catastro contemporáneo, al apostar por un sistema basado en la representación y descripción gráfica de la parcela que se pretende inscribir

⁵A *grosso modo* podría decirse que en el Antiguo Imperio Romano, el “*Census*”, desempeñaba la función que hoy desempeña el Catastro (Alcázar Molina, M. G., 2000, pág. 52-57).

(Moreno Bueno, T., 2008, pág. 37). Por ejemplo, no fue hasta 1985 cuando se creó la DGC⁶.

El Catastro es un registro administrativo que depende del Ministerio de Hacienda y AAPP, en el que se inscribe de manera obligatoria y gratuita los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales⁷ (art. 1.1. TRLCI), un encaje dentro de este Ministerio, ya centenario, que no hace otra cosa más que confirmar que su labor radica fundamentalmente en el ámbito fiscal y financiero de la organización administrativa del Estado.

El catastro es fuente universal de información territorial de los más de setenta y cinco millones de inmuebles inscritos. Se encuentra regulado por el TRLCI de 2004, que es aplicable en todo el territorio nacional, a excepción de Navarra y País Vasco (art. 1.2. TRLCI), y, según lo dispuesto en esta Ley la descripción catastral de los bienes inmuebles debe incluir la descripción física, jurídica y económica de la finca, así como su localización, uso, superficie, representación gráfica, valor catastral y titular catastral de la finca (art. 3.1. TRLCI). El gobierno y dirección del Catastro es llevado a cabo por la DGC en aquellos territorios en que es de aplicación el TRLCI (art. 5.1. TRLCI). En la actualidad la DGC cuenta con más de tres mil funcionarios que prestan servicio tanto en las oficinas de los servicios centrales, como en las unidades territoriales que dispone a lo largo del territorio del país.

La actividad del Catastro Inmobiliario en España se rige hoy por los principios de generalidad, justicia tributaria y equidistribución de los recursos públicos al servicio de los ciudadanos. El modelo que consolida el Real Decreto Legislativo 1/2004 tiene una orientación esencialmente fiscal aunque en realidad, la actividad del Catastro no comprende la gestión de ningún tributo, sus datos resultan fundamentales para la exacción de la mayoría de impuestos. Es decir, según como afirma Juez Pérez, A. (2015) en su página 110, el Catastro se trata de un “registro de eficacia fundamentalmente inter-administrativa,

⁶DGC (Dirección General del Catastro): es el órgano directivo inscrito dentro de la Secretaría de Estado de Hacienda, que desempeña sus funciones de formación, mantenimiento y publicidad del Catastro inmobiliario por medio de los Servicios Centrales (Madrid) y Territoriales. Por otro lado se trata de una institución necesaria para disponer de un catastro fiable. Disponible en: <http://www.catastro.meh.es/esp/conozca.asp> (Consultado el 29 de mayo de 2016)

⁷Importante novedad que incluye el Real Decreto Legislativo 1/2004 pues por primera vez los bienes inmuebles se clasifican en tres grupos; urbanos, rústicos y de características especiales (refinerías de petróleo, instalaciones militares, aeropuertos, instalaciones energéticas, industriales, etc). La nueva regulación recupera para el catastro rústico las parcelas fraccionadas, en contra de la legislación agraria, y las que albergan construcciones de naturaleza urbana, que, conocidas como “diseminados”, han venido formando parte hasta la fecha del catastro urbano. Otra novedad se refiere al tratamiento de los titulares catastrales que pasan a tener naturaleza propia.

con objeto de proporcionar información fiscal sobre la atribución tributaria de los inmuebles, de forma inmediata para el IBI, y de modo indirecto par otros impuestos (IRPF, ITP, IS, ISD)”.

Otra de las funciones del Catastro es mantener un registro de los bienes inmuebles que afecten al territorio nacional por medio de la incorporación de su representación gráfica a las bases del Catastro, así como sus alteraciones, que permita a los ciudadanos consultar en otras tantas instituciones, mayoritariamente Ayuntamientos, los datos catastrales de los inmuebles de su titularidad o de aquellos sobre los que demuestren que tienen un interés legítimo (art. 11 TRLCI). Dicha incorporación de inmuebles es obligatoria y gratuita, y se lleva a cabo principalmente por medio de tres vías (art. 13 TRLCI):

- Declaraciones: son realizadas por los titulares catastrales. Con la aprobación del RDL 1/2004 se han ido progresivamente sustituyendo por procedimientos de incorporación al Catastro mediante comunicación que vienen haciendo de manera regular Notarios y Registradores de la Propiedad.
- Comunicaciones: se llevan a cabo principalmente por Notarios y Registradores de la Propiedad, pero también son llevadas a cabo por Ayuntamientos y otras administraciones públicas que actúan en el ámbito de la gestión del territorio.
- Solicitudes: en aquellos supuestos que, para este medio, expresamente contempla la Ley del Catastro.

Una importante diferencia respecto de otras instituciones que gestionan información inmobiliaria, como el Registro de la Propiedad, en el cual la incorporación de los bienes y de sus alteraciones resulta voluntaria (si bien alguno de los derechos reales que se inscriben, como el de hipoteca, precisan de la inscripción como condición constitutiva del mismo), es que la inscripción en el Catastro es obligatoria en los supuestos contemplados en el artículo 1.1 del TRLCI (Moreno Bueno, T., 2008, pág. 56). Los datos que contiene el Catastro son de naturaleza física, jurídica y económica y se encuentran digitalizados en su totalidad. Toda parcela catastral contiene una referencia catastral compuesta por veinte dígitos.

Por lo tanto, la labor del Catastro es fundamentalmente de tipo informativa, pues a efectos tributarios suministra importante información sobre el censo de bienes inmuebles, su titularidad y el valor catastral del inmueble, lo cual permite entre otras cosas, conocer la capacidad económica del titular catastral. Entre la información disponible figura el valor catastral y la titularidad de los inmuebles, así como su aprovechamiento y superficie, además, de otras circunstancias como la antigüedad y estado de conservación.

La información del catastro se presume siempre como cierta, salvo que el Registro de la Propiedad disponga algo diferente en sus pronunciamientos jurídicos, los cuales

prevalecen. La excepción a esta regla general se da en los casos en los que el documento que se incorpore al Catastro sea de fecha posterior al título inscrito en el Registro de la Propiedad. Estos son supuestos de “*craso error*” en los que se mantiene lo establecido en el Catastro, donde entraría en juego el sistema de intercambio bidireccional de información o las también llamadas fórmulas de colaboración e información entre el Catastro y el Registro.

Como veremos, especial importancia reviste actualmente las fórmulas de colaboración entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, que recoge el TRLCI y que actualiza la Ley 13/2015. Dichas leyes recogen la suscripción de convenios de colaboración y gestión, tareas de inspección conjuntas y procedimientos de comunicación entre ambas instituciones para la incorporación de datos en el Catastro, sustituyendo la declaración del contribuyente a la que antes se ha hecho referencia.

A modo de conclusión, podríamos decir que el Catastro hoy queda definido por lo dispuesto en el TRLCI de 2004 y por el desarrollo de las nuevas tecnologías, que componen la Oficina Virtual del Catastro⁸ como plataforma electrónica donde ciudadanos y administración pueden consultar información sobre los inmuebles inscritos. La nueva regulación del Catastro distingue entre su labor informativa a efectos fiscales y su labor informativa a efectos de la propiedad (Moreno Bueno, T., 2008, pág. 55-59). Este trabajo se centra precisamente en el aspecto del Catastro que informa sobre el derecho de la propiedad.

1.2. El Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad representa la otra parte necesaria de esa relación que la Ley 13/2015 incluye en el nuevo sistema de incorporación de las bases gráficas catastrales al Registro. Conviene aclarar que dicho sistema afecta principalmente al Registro de la Propiedad, en el cual nos centraremos a lo largo del trabajo, y, al que a partir de ahora nos referiremos también como Registro a secas. Dicha aclaración es importante para aportar mayor luz sobre el trabajo, pues existen diferentes tipos de registros los cuales pueden llegar a confundirse unos con otros. Los Registros en España se dividen en; Cíviles, de Propiedad y Mercantiles, de Mediadores o Instituciones de Mediación, de Fundaciones, de Entidades Religiosas y de Última Voluntad. Dentro de este mapa el Registro de Propiedad y Mercantiles se divide en Registro Mercantil, Registro de Bienes Muebles y Registro de la Propiedad. Este último, que es el que nos compete, se mueve fundamentalmente en la

⁸SEC: Sede Electrónica del Catastro u Oficina Virtual del Catastro, disponible en: <http://www.sedecatastro.gob.es> (Consultado el 29 de mayo de 2016)

rama del Derecho Hipotecario y por lo tanto podemos ligar su evolución a la del Derecho Hipotecario. Roca Sastre (1954)⁹ distingue tres grandes etapas en el desarrollo de esta rama del derecho.

En primer lugar, Roca Sastre (1954) se refiere al periodo de Publicidad, periodo que comprende desde los tiempos pre-romanos hasta la Baja Edad Media. Su principal característica era el predominio de las formas y solemnidades en materia de transmisiones inmobiliarias. Tras la invasión musulmana, la Reconquista favorece con su carácter de ocupación de los nuevos territorios el sistema de publicidad en las transmisiones de dominio de bienes inmuebles. Adquiere en esta época gran importancia la carta o escritura pública como testimonio de la transmisión

En segundo lugar, Roca Sastre (1954) hace referencia al periodo de Influencia Romana. Este periodo transcurre desde la recepción del derecho romano (siglo XIII) hasta el establecimiento de los Oficios de Hipotecas en 1768. La recepción del derecho romano en nuestro país vino a anular toda forma de publicidad en las transmisiones inmobiliarias. Posteriormente, las Partidas de Alfonso X de Castilla continuaron en cierta medida manteniendo la clandestinidad romana para las transmisiones inmobiliarias, y digo en cierta medida, pues también permitían que se pudieran reflejar en documento o carta. Durante el siglo XVI hubo varias peticiones de Cortes que mostraban su preocupación por la falta de publicidad en las transmisiones de bienes inmuebles. Pero hay que esperar hasta las Cortes de Toledo de 1539 para encontrar la primera disposición encaminada a evitar perjuicios sobre futuros compradores estableciendo un registro en todas las Cabezas de jurisdicción para anotar censos e hipotecas (Real Pragmática de D. Carlos y Da. Juana de 1539). Esta medida establece por primera vez un registro, conocido como Registro de Censos, Tributos e Hipotecas, sobre el que se basan los Oficios de Hipotecas y el moderno Registro, como sistema de publicidad ante tales transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles.

Y en tercer y último lugar, Roca Sastre (1954) habla de un periodo de registración que comienza con la Real Pragmática de 1768, que estableció los Oficios de Hipotecas. La Real Pragmática de 1768 vino a establecer un sistema más complejo que tuvo casi un siglo de vigencia. Este sistema fue presentado al rey Carlos III por el Consejo de Castilla, y, fue elaborado por el conde de Campomanes y el conde de Floridablanca. Dicho sistema ordenaba la creación de los Oficios o Contadurías de Hipotecas en todas las Cabezas de partido del reino que quedarían a cargo de los escribanos de los Ayuntamientos para registrar ciertas escrituras que reflejaban principalmente transmisiones de dominio de

⁹Roca Sastre, R. M. (1954). *Derecho Hipotecario*, 5a edición, Barcelona, 1954, tomo I, págs. 35-49.

bienes grabados con alguna carga o hipoteca. Puede observarse que esta institución constituye el antecedente inmediato al Registro de la Propiedad. Ya en aquella época los escribanos de los Ayuntamientos debían llevar registros separados para cada uno de los pueblos de la jurisdicción. Hoy en día observamos un cierto paralelismo en este aspecto con nuestro actual Registro, pues también se divide en circunscripciones que se denominan distritos hipotecarios. Por su parte, podríamos decir que los escribanos cumplían la función que hoy desempeñan los Registradores.

A partir de aquí, los Oficios de Hipotecas sufrieron un gran impulso con el establecimiento en 1829, del Impuesto de Hipotecas, antecedente inmediato del que hoy llamamos de Derechos Reales. El establecimiento de esta disposición de carácter fiscal además de ampliar todas las transmisiones de bienes inmuebles fortaleció considerablemente la institución de los Oficios de Hipotecas también llamadas Contadurías. Sin embargo esta es una opinión que no es igualmente compartida por toda la doctrina. Por ejemplo, Gomez de la Serna (1862)¹⁰ dijo en su momento que el Decreto de 31 de diciembre de 1829 por el que se aprobaba el Impuesto de Hipotecas resultaba perjudicial para los registros ya que estos perdían su carácter puramente civil.

En 1845 se lleva a cabo la reforma del sistema tributario que dio lugar a que en 1861, los Oficios o Contadurías de Hipotecas pasaran a llamarse Oficinas del Registro que se encargaban además de dar publicidad a las transmisiones de bienes inmuebles, de la recaudación del Impuesto de Hipotecas. De manera que podemos considerar la Ley Hipotecaria de 1861 como un punto de inflexión en la historia del Derecho Hipotecario. Como complemento del título XV de esta Ley que regulaba la relación de los libros de los registros anteriores con los nuevos registros, se establecía que los Registradores de la Propiedad debían hacerse cargo de los libros de las antiguas Contadurías. Por lo tanto, la Ley Hipotecaria de 1861 atendió al cuidado de esos libros, poniéndolos en manos de los Registradores de la Propiedad y estableciendo un sistema de relaciones entre ellos. Los Registros de la Propiedad conservaron tales libros hasta 1957, cuando por Orden ministerial se dispuso su entrega a los Archivos Históricos Provinciales (Rivas Palá, M., 2008, pág. 75).

Como conclusión a esta línea histórica podríamos decir que el origen moderno de nuestro Registro esta en los Oficios de Hipotecas creados por la Real Pragmática de 1768 (Rivas Palá, M., 1982, pág. 71). Es en 1829, cuando un Real Decreto emitido por el Ministerio de Hacienda, de 31 de diciembre, reformado por otro de 1845, estableció la

¹⁰Gómez de la Serna, P. (1862). *La Ley Hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera, precedida de una introducción historia y seguida de un diccionario y formularios...*, Madrid, 1862, tomo I, pág. 168.

obligación de registrar las transmisiones inmobiliarias en general sometiéndolas al impuesto de hipotecas. Llegamos así a las Contadurías de Hipotecas generadoras de la única documentación relacionada con los Registros de la Propiedad. Este sistema estuvo vigente hasta 1861, año de promulgación de la Ley Hipotecaria, que creó el actual Registro de la Propiedad.

Según afirma Rivas Palá (2008) en su página 72, el Registro de la Propiedad creado en 1861, sigue hoy funcionando con algunas modificaciones que las diferentes reformas de la LH han ido introduciendo. Por ejemplo, una de sus modificaciones es el tema central de este trabajo, que es describir el nuevo sistema de incorporación de las bases gráficas del Catastro al Registro de la Propiedad que incorpora la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria. De ahí que desde la creación del moderno Registro de la Propiedad en 1861, la descripción de las fincas haya sido especialmente de carácter literario (Juez Pérez, A., 2015, pág. 111). Por otra parte, los libros del registro donde se inscribe la propiedad inmobiliaria desde 1861 tienen plena vigencia en la actualidad, ya que se trata de un sistema seguido (un folio por cada finca donde se anotan las sucesivas incidencias sobre la propiedad) que no permite desecharlos.

El Registro de la Propiedad, según la definición que arroja el Ministerio de Justicia¹¹ es;

“un organismo público que tiene por objeto la inscripción y anotación de los actos, contratos y resoluciones judiciales o administrativas que afecten a la propiedad y a otros derechos sobre bienes inmuebles, así como de determinadas resoluciones judiciales que afectan a la capacidad de las personas”.

Esta definición es tal como lo dispone el artículo 1 de la LH. Siguiendo a Chico y Ortiz (1974)¹² el registro también puede definirse como *“aquella institución a cuyo través se realiza la publicidad inmobiliaria”* (Rivas Palá, M., 1982). Se trata de una importante institución que busca dar publicidad formal a situaciones jurídicas de trascendencia para el Estado pues afecta directamente a la organización del territorio (art. 221 LH). Pero también satisface un importante servicio público para la sociedad, pues gracias a esa información que ofrece, dota al sistema de mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y protege al titular del bien inscrito (art. 38 LH). Otra definición del Registro es dada por Díez Picazo (2002)¹³, que dice que el Registro de la Propiedad es una

¹¹ <http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/areas-tematicas/registros/registro-propiedad>

¹²Chico y Ortiz, Jose María (1974): *Complemento al Derecho Hipotecario y su Legislación*. Madrid, 1974, pág. 71.

¹³Díez-Picazo y Ponce de León, L. y Gullón Ballesteros, A.: *Sistema de Derecho civil, vol. III, Derecho de cosas*. Madrid, 2002.

institución administrativa destinada a dar publicidad oficial de la situación jurídica de los bienes inmuebles inscritos, se trata de una institución con efectos sustantivos y eficacia frente a terceros, que se administra por distritos hipotecarios. De manera que las inscripciones, modificaciones o anotaciones que se practicasen sobre un bien inmueble se llevarán a cabo en la oficina territorial del distrito al que este bien inmueble pertenece. El Registro también puede definirse como un conjunto de libros, Roca Sastre (1954), por ejemplo, dice que el Registro de la Propiedad es la reunión ordenada de los libros oficiales, debidamente ordenados y numerados existentes en cada oficina y que contienen los asientos correspondientes sobre las circunstancias registrales de los bienes inmuebles (Registradores de Cataluña).

En el Registro se inscriben documentos que se refieren a la adquisición de bienes inmuebles, derechos reales sobre ellos y resoluciones judiciales que les puedan afectar. La inscripción en el Registro, a diferencia de lo que ocurre en el Catastro no es obligatoria, la inscripción de esas circunstancias es voluntaria, pero la ventaja de hacerlo es que la seguridad jurídica que se alcanza es plena, pues se considera como cierto sólo lo que dice el Registro. Por ello, es siempre aconsejable inscribir los títulos de propiedad en el Registro.

Este servicio es administrado por los Registradores que es un cuerpo de funcionarios públicos a cuyo cargo también está el Registro Mercantil y de Bienes Muebles. Gozan de facultades jurisdiccionales y son independientes en el ejercicio de su responsabilidad, aunque dependen del Ministerio de Justicia a través de la dirección marcada por la Dirección General de los Registros y del Notariado¹⁴. Una característica particular de este cuerpo es que son ellos mismos los que costean los gastos de gestión y conservación de los registros. Los Registradores deben calificar bajo su responsabilidad la legalidad de los documentos que se presenten para su inscripción, dar validez a los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, autorizar los asientos que se practiquen en el Registro, dar publicidad de lo contenido en los asientos y dirigir y gestionar el funcionamiento de la oficina registral de la que es responsable (Ministerio de Justicia).

¹⁴DGRN (Dirección General de los Registros y del Notariado): es el órgano directivo al que corresponde la elaboración de los proyectos legislativos, la planificación de los Registros Civiles, la organización, dirección, inspección y vigilancia de las funciones de la fe pública notarial y las de naturaleza registral en las materias de la propiedad, bienes muebles y mercantiles, la ordenación del gobierno y régimen de los Cuerpos de Notarios y de Registradores, la organización de sus procesos de selección y de provisión de puestos, así como las relaciones ordinarias con sus respectivos organismos profesionales. Disponible en: <http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/ministerio/organigrama/subsecretaria/direccion-general-registros> (Consultado el 29 de mayo de 2016)

1.3. La Configuración del Sistema antes de la Reforma

El sistema registral español estaba y está configurado como un sistema de derechos que ha garantizado con éxito la circulación de la propiedad inmobiliaria en un país, donde como bien se ha encargado la crisis en demostrar, el sector inmobiliario, el de la construcción y el turístico constituyen sus principales motores económicos. Tal es su importancia, que durante los años de bonanza económica el número de transmisiones inmobiliarias que se llevaban a cabo en España superaban el número de transacciones que se llevaban a cabo en otros países europeos que casi nos doblaban en población (consultar anexo, Apartado I y II).

De manera que el sistema registral español, además de cumplir con una importante función de control y económica, ha garantizado con éxito durante estos años anteriores a la Reforma el contenido jurídico-privado del derecho de propiedad, con una eficacia basada en la garantía que presta a la inversión inmobiliaria la inscripción, permitiendo su circulación, cual si de un título-valor se tratara (Juez Pérez, A., 2015, pág. 112).

Se podría decir que desde la fundación del moderno Registro de la Propiedad con la aprobación de la Ley Hipotecaria de 1861 hasta su última reforma de 24 de junio de 2015, la descripción de fincas ha sido fundamentalmente de carácter literario, incluyendo el señalamiento de nombres que identifican su situación (nombre de la calle, número, fincas colindantes, etc) e indicaciones de su superficie. Estas limitaciones que el Registro ha ido arrastrando desde su fundación no han impedido el éxito de su funcionamiento especialmente durante los años de crecimiento económico (2002-2008). En palabras de Juez Pérez, A. (2015) este éxito del Registro en parte se debe a que “*la descripción de la finca era objeto de actualización en cada asiento registral, que permitía acomodarla a los cambios*” (pág. 111).

Sin embargo, al mismo tiempo los avances tecnológicos han permitido principalmente desde los años 50 incorporar a las descripciones literarias de las fincas, medios gráficos de representación. Estos medios gráficos de representación empezaron siendo únicamente en papel, y continuaron siendo de carácter informático (Juez Pérez, A., 2015, pág. 112).

La situación anterior a la Reforma de 2015 venía también caracterizándose por las diferencias que existían y aún persisten entre Catastro y Registro. Según Juez Pérez, A. (2015):

“El hecho de que el Catastro discurriera al margen de la incorporación de las fincas al Registro y la distinta finalidad de ambas instituciones han dado lugar a que en un porcentaje no despreciable ... la descripción de los inmuebles no sea conforme y las fincas registrales no siempre coincidan con las parcelas catastrales” (pág. 112).

Durante estos años ha habido operaciones de configuración de fincas como segregaciones, divisiones o agrupaciones que han tenido acceso a una institución pero no a la otra. Aquí hay que tener en cuenta que la inscripción registral es por lo general voluntaria, en cambio la inscripción en el Catastro es obligatoria.

Siguiendo la línea marcada por Juez Perez, A. (2015) en su página 113, en ocasiones tales diferencias se han debido a que la delimitación de la descripción de la parcela catastral se ha basado en medios sin la precisión técnica necesaria (p.e., ortofotos excesivamente pixeladas o georreferenciadas de forma errónea). La finca registral en su configuración depende en la mayoría de los casos de la voluntad del propietario, mientras que la configuración de la parcela catastral depende de la situación de hecho. En consecuencia, no siempre se da un paralelismo entre finca registral y parcela catastral, de hecho, podría darse el caso de que una sola finca registral separada por un camino, constituya a ojos del Catastro dos parcelas catastrales diferentes o la posibilidad de que una finca registral constituya parte de una parcela catastral.

La doble circunstancia de que se empezaran a utilizar medios informáticos de identificación y que no siempre hubiera coincidencia entre las fincas y las parcelas, originó que los Registros fueran más allá de la descripción literaria de la finca y desarrollasen sistemas propios de representación gráfica. La primera norma en este sentido que previó la creación de un sistema de representación gráfica propio para el Registro proporcionado por el Colegio de Registradores¹⁵ en colaboración con diferentes instituciones (p.e., el Catastro) fue la Ley 13/1996, seguida por el RD 1867/1998 de 4 de septiembre.

Durante los años previos a la Reforma de la LH de 2015, según explica Juez Pérez, A. (2015) (pág. 113), se procedía a identificar gráficamente la finca siempre que por el interesado se proporcionase base suficiente al efecto. El siguiente paso en este aspecto se dio gracias a la Ley 24/2001 de 27 de diciembre que reformaba el artículo 9.1 de la LH que preveía el fundamento legal para implantar la identificación gráfica de las fincas registrales. Esta Ley permitía una representación gráfica registral que no necesariamente tenía que coincidir con la del Catastro, sino que era propia del Registro. Precisamente este fue el origen del problema que dio lugar a la aprobación de la Ley 13/2015, ya que como consecuencia de esta falta de coordinación existía una doble representación gráfica oficial de los inmuebles que carecía de sentido.

¹⁵El Colegio de Registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles de España es una institución pública dependiente del Ministerio de Justicia con competencia suficiente para funcionar como una agencia ejecutiva. Se regula en el Real Decreto Legislativo 483/1997 de 14 de abril de 1997. Sus principales funciones consisten en coordinar los Registros, impulsar la coordinación inter-institucional, favorecer la modernización de los Registros, así como servir al interés público (<http://inspire.ec.europa.eu/index.cfm/pageid/42/list/6/id/2150>). Para mayor información sobre el CR visitar su Web en: <http://www.registradores.org>.

Es por ello que, el principal objetivo de la Reforma de la LH es abordar la coordinación entre Catastro y Registro, y lograr un solo parcelario oficial que en palabras de Juez Pérez, A. (2015) “...debe ser el catastral, pero aprovechando las posibilidades de información que permiten los nuevos medios al Registro de la Propiedad y, con base en ello, corregir los errores y disfunciones que arrastra”. Sólo se permite de manera transitoria y única la identificación gráfica no catastral cuando el Catastro no haya tenido acceso a los cambios físicos que se hayan producido en una finca (p.e., segregaciones, divisiones, parcelaciones, etc.).

1.4. La Configuración del Sistema después de la Reforma

Según afirma Pedro Fandos Pons¹⁶, el derecho de propiedad de un bien inmueble ha pasado de la configuración liberal e individualista que le otorgaba el Código Civil a una configuración con una fuerte impronta social, sin convertirlo en un derecho público, pues continúa siendo un derecho fundamental del individuo. Podemos decir que el derecho de la propiedad sigue siendo un derecho liberal en lo económico, pero social en lo político que delimita su contenido.

Dado el éxito del sistema registral español hasta el momento, nos preguntamos si la Reforma será capaz de mejorar la eficiencia del Registro. En palabras de Pedro Fandos Pons (2014), el camino correcto de la Reforma para mejorar la eficiencia del Registro no debe suponer un cambio de organización o una mayor administrativización de la prestación de un servicio, que aunque de carácter público se presta de forma contractual, con un interés privado y en régimen profesional. El camino correcto de la Reforma debe basarse en el uso de las nuevas tecnologías.

A toro pasado, podemos observar que el nuevo sistema de bases gráficas que introduce la Ley 13/2015, potencia la interoperabilidad de la información registral con la información contenida en el Catastro (que delimita el contenido administrativo del derecho de propiedad) para disminuir asimetrías informativas. Este nuevo método configura un sistema de bases gráficas registrales como un auténtico sistema de la información geográfica registral.

Como veremos más adelante, la creación de un Código Único de naturaleza registral (IDUFIR), fue una importante labor de investigación desempeñada por el Colegio de Registradores, que permite a los Registradores además de obtener la tradicional publicidad registral, asociar el bien inmueble que se inscribe con su representación gráfica

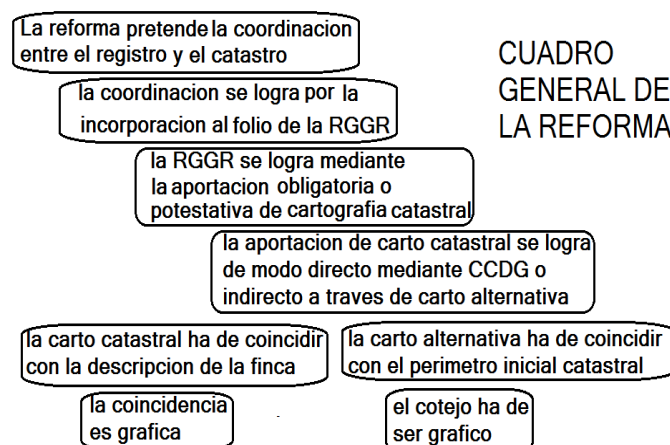
¹⁶Pedro Fandos Pons: director del Servicio de Bases Gráficas Registrales, Medio Ambiente y Consumidores. Su opinión sobre el nuevo sistema de las bases gráficas fue publicada en el periódico de economía Cinco Días de 16 de enero de 2014. Disponible en: http://cincodias.com/cincodias/2014/01/16/economia/1389897572_376454.html (Consultado el 29 de mayo de 2016)

detallada; proveniente de las bases del Catastro o de otras fuentes, las cuales previamente han sido calificadas por el Registrador.

El nuevo sistema de las bases gráficas registrales también permite asociar el derecho de propiedad inscrito con las declaraciones derivadas del planteamiento urbanístico y la legislación de ordenación territorial, lo que a su vez facilita el hecho de detectar las posibles invasiones del dominio público, infracciones urbanísticas, y coordinar, tras haber determinado su correspondencia, la finca registral con la parcela catastral. Por lo tanto dicha coordinación consiste en incorporar las bases gráficas del Catastro al Registro mediante la superposición de las respectivas bases gráficas de cada institución para detectar sus diferencias.

El Registrador es responsable de toda esta información que se genera, información que permite identificar asimetrías entre los datos contenidos en el Catastro y Registro, y crear un mayor equilibrio contractual. Todo ello en pos de garantizar la seguridad jurídica en las transacciones y ofrecer un mejor servicio al ciudadano. En definitiva la Ley 13/2015 crea un sistema más sofisticado y eficiente, cuyas novedades alcanzan tanto a la forma de calificar los títulos presentados a inscripción en el Registro al que se refiere el artículo 9, como el propio despacho y firma de esos títulos presentados, regulado en el artículo 10.

Por lo tanto, como conclusión a la descripción de este nuevo sistema podemos decir que existe un punto clave en su desarrollo que resulta de la Ley 13/2015 de Reforma de la LH y del TR de la Ley del Catastro Inmobiliario que detallamos a continuación. Antes de comenzar con la explicación de las novedades introducidas por esta Ley, incluyo a modo ilustrativo, el “Cuadro general de la Reforma” aportado por Vázquez Asenjo, O. G., Registrador de la Propiedad en Lloret de Mar (Anexo, Apartado III).



*Vázquez Asenjo O. G. (2015). *La Reforma 13/2015 en la Calificación y Despacho del Registro de la Propiedad*, pág. 4.

2. La Reforma de la LH y del Catastro

Antes de comenzar con la descripción del nuevo sistema para la incorporación de las bases gráficas al Registro, el cual constituye sólo una parte de la totalidad de la Reforma, convendría llevar a cabo un breve análisis de los principales puntos que modifica la Ley 13/2015 para después pasar a ver con mayor detalle aquellos puntos que afectan a dicho sistema.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la LH aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del TRLCatastro Inmobiliario aprobado por RDL 1/2004, de 5 de marzo, se trata de una reforma que tiene un contenido global, cuyas novedades alcanzan tanto a la forma de calificar los títulos que se pretenden inscribir en el Registro, como el despacho y firma de los mismos, alcanzando también a las relaciones entre Catastro y Registro, y por ende, a todos los procedimientos ligados a su actividad.

La finalidad de esta Ley es incrementar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, evitar duplicidades y simplificar la tramitación administrativa por medio de una mayor coordinación entre el Catastro y el Registro. Para ello se prevé la utilización de los medios tecnológicos hoy disponibles, para facilitar un intercambio fluido y seguro de datos entre ambas instituciones, y obteniendo así, un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles.

Por lo tanto, como ya se ha dicho el fin fundamental de la Ley es abordar la coordinación Catastro-Registro. La Ley define cuando se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuando se entiende que la coordinación se alcanza. De la misma forma, que establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

La Ley 13/2015 se estructura en dos artículos, cinco disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cinco disposiciones finales. El artículo 1 se refiere a las modificaciones que afectan a la LH, y, el artículo 2 se refiere a los cambios que afectan al TRLCI. Dicha reforma en lo referido a la LH, según apunta Merino Escartín, J. F. (2015), se desarrolla en un doble ámbito. Por un lado, dentro de un marco regulatorio general de relaciones que se recoge en los nuevos artículos 9, 10 y 11 de la LH. Y por otro lado, dentro de un marco regulatorio específico que recoge la reforma de los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, procedimientos que se encuentran recogidos en los artículos 198 a 210 de la LH.

2.1. Marco regulatorio general

La Reforma de la Ley Hipotecaria incorpora un marco regulatorio general de relaciones entre el Catastro y el Registro, regulado en los nuevos artículos 9, 10 y 11 que la Ley 13/2015 incorpora a la LH. El artículo 9 continúa refiriéndose a las circunstancias que han de contener los asientos registrales pero varía su contenido en algunos aspectos. Dichas circunstancias se desarrollan más ampliamente en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, además, la Ley 13/2015 aclara que dichas circunstancias han de proceder del título y de los asientos del Registro, previa calificación del Registrador. El artículo 10, por su parte, cambia completamente, pues traslada su contenido al artículo 11 pasando a referirse ahora a la cartografía catastral. En palabras de Merino Escartín, J. F. (2015), una mejor técnica hubiera sido haber incluido los artículos 9 y 10 en un único artículo. Sin embargo, para una mayor claridad vamos brevemente a analizar ambos artículos por separado como propone la Ley.

2.1.1. Artículo 9

La nueva redacción del artículo 9 que introduce la Reforma de la LH varía mucho respecto de su anterior versión de 2001, introduciendo importantes cambios sobre las circunstancias que han de hacerse constar en los asientos registrales. Por ejemplo, en su primer párrafo introduce una importante novedad; *“El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella...”*.

Al CRU se dedica por completo el punto 5 de la Resolución Circular del 3 de noviembre de 2015, que dispone que se utilizará como CRU el actual sistema de identificación único diseñado por el colegio de Registradores (IDUFIR). De manera que el código registral único o IDUFIR¹⁷ es lo mismo, y, lo podemos definir como una especie de documento identificativo de cada finca, que sirve a nivel local y nacional, y, se traslada también al Catastro pero no tiene relación alguna con la referencia catastral, de manera que no es posible conocer este identificador con los datos catastrales, de igual modo que tampoco es útil para localizar una finca en el territorio, simplemente sirve para localizar una finca en el Registro.

En otras palabras, el IDUFIR es el auténtico DNI de una finca registral, que se hará constar en el folio real de la misma por nota marginal al practicar un asiento, en la nota de despacho, en notas simples y en certificaciones. Aunque puede parecer que el

¹⁷ IDUFIR (IDentificador Único de FInca Registral): Código numérico compuesto de 14 dígitos que identifica de forma única una finca registral. Cada finca posee su propio código que es irrepetible y debe permanecer invariable en el tiempo. Es cada Registro el encargado de Generarlo a través de un proceso telemático autorizado. Este sistema se empezó a utilizar en 2008.

punto 5.3 de la Resolución Circular da pie a tener que poner un nuevo CRU cada vez que se practique un nuevo asiento, en opinión de Merino Escartín, J. F. (2015) basta con que se haga una sola vez por folio registral para no llenar el libro de inscripciones de asientos innecesarios. De manera que una finca registral, en tanto mantenga su individualidad jurídica a través de su propio folio real, no podrá tener más de un CRU, que en todo caso permanecerá invariable y distinto al de otras fincas.

De acuerdo con la Resolución Circular, el CRU es aplicable tanto a las fincas registrales preexistentes al 1 de noviembre de 2015 como a las que abran folio real a partir de esa fecha, incluidas las participaciones indivisas que determinen la apertura de folio registral.

Como conclusión podríamos decir que el IDUFIR o CRU, no es más que el equivalente registral de la referencia catastral y permite establecer la correspondencia entre finca y parcela, a fin de coordinar el Catastro y el Registro. Como también veremos, la coordinación va a ser reflejada registralmente de dos maneras; por un lado, se va a indicar así en el asiento de inscripción, y por otro lado, se va a incorporar al folio real la representación gráfica aportada. Una vez lograda la coordinación, este hecho se comunicará al Catastro por medio del citado IDUFIR y se hará constar en la publicidad registral.

El artículo 9 de la LH recoge las circunstancias que se deben incluir en cada asiento registral y que son relativas a la finca, a las personas interesadas, a los documentos aportados y a los derechos que se refiere. La nueva redacción del artículo 9 modifica su estructura, y a cuenta de la previa calificación por parte del Registrador, dispone que las circunstancias que deberá contener la inscripción son las siguientes:

- La descripción literaria de la finca.
- La representación gráfica georreferenciada.
- Incorporación de la representación gráfica al folio.
- Efectos de inscribir o no la representación gráfica.
- El programa informático de las bases gráficas.
- La publicidad de las bases gráficas.

2.1.2. Artículo 10

El artículo 10 incluye dos importantes novedades íntimamente ligadas a las circunstancias que han de contener las inscripciones en el Registro y que se encuentran reguladas por el artículo 9. La primera se relaciona con la descripción literal de la finca y la segunda con la representación gráfica georreferenciada.

La primera de estas novedades que incluye el artículo 10 de la LH, se encuentra en su apartado segundo al disponer que; *“El Registrador ... hará constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”* (art. 10.2 LH). De manera que ahora, de acuerdo con la nueva redacción del artículo 10, el Registrador debe hacer constar expresamente en el asiento de inscripción si la finca está o no coordinada gráficamente con el Catastro, lo que afecta claramente a la descripción literaria de la finca.

Y la segunda cuestión importante, se refiere a los supuestos en los que la Ley admite representación gráfica alternativa a la catastral, lo cual afecta a la circunstancia de incluir representación gráfica georreferenciada. A ello se refiere su apartado tercero que dispone lo siguiente:

“3. 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”.

(art. 10.3 LH)

De forma que siguiendo lo establecido por el artículo 10 de la LH solo se admitirá cartografía alternativa a la catastral, cuando expresamente así lo recojan cada uno de los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley, artículos 198 a 210. Y cuando se lleve a cabo una reordenación de los terrenos por medio de parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial.

2.1.3. Artículo 11

Con la Reforma, el artículo 11 refunde el contenido de los anteriores artículos 10 y 11 de la LH. Posterior a la Reforma, el artículo 10 únicamente se refería a la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega en metálico, y, el 11, se refería sólo al aplazamiento del pago. La novedad que incluye la nueva redacción del artículo 11 es que, además, de complementar estos dos artículos en un único artículo, se deben acreditar los medios de pago utilizados en la forma establecida por los artículos 21, 254 y 255 de la LH. Con ello se pretende reforzar las exigencias previas provenientes de los artículos 10 y 11 de la LH, del artículo 24 de la Ley del Notariado y del artículo 177 del Reglamento Notarial (Merino Escartín, J. F., 2015).

2.2. Marco regulatorio específico

El segundo ámbito reseñable de la LH al que afecta la entrada en vigor de la Ley 13/2015, es la modificación del Título VI “*De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica*” en su totalidad, que modifica los artículos 198 a 210 y afecta a las siguientes operaciones de concordancia (Juez Pérez, A., 2015, pág. 122) (art. 198 LH):

1. La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, es decir, aquellas que acceden por primera vez al Registro. Este acto jurídico se basa en el principio de voluntariedad, pues la inscripción de los inmuebles en el Registro a diferencia de lo que ocurre en el Catastro, se trata de un acto de carácter potestativo que depende de la voluntad del titular del derecho. Tanto este caso, como sus diferentes medios de acceso pasan ahora a regularse en los artículos 203 a 206 de la LH.
2. La inscripción de la representación gráfica georreferenciada. Con la reforma pasa a regularse en el artículo 199 de la LH.
3. El deslinde registral de fincas, que se regula en el nuevo artículo 200 de la LH.
4. La rectificación de la descripción, que la Ley 13/2015 contempla en el nuevo artículo 201 de la LH.
5. La inscripción de obras nuevas y otras mejoras, que se contempla en el artículo 202 de la LH.
6. La reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que la Reforma incluye en el artículo 208 de la LH.
7. La subsanación de dobles o múltiples inmatriculaciones. Antes de la Reforma, la regulación de su solución se hacía por medio del artículo 313 del RH. Con la Reforma, este expediente se legaliza en el artículo 209 de la LH.
8. La liberación de cargas y gravámenes. De su regulación se ocupa el artículo 210 de la LH.
9. Las operaciones sobre bienes de las AAPP, en virtud de certificación administrativa (art. 206.5 LH).

2.2.1. Artículo 198

El artículo 198 de la LH se refiere a la concordancia del Registro con la realidad jurídica extrarregistral y también con la realidad física de la finca, que pasa de tener tres procedimientos de concordancia, que son acumulables, a los nueve que acabamos de mencionar: RGGR, deslinde, rectificación, edificaciones, inmatriculación, bienes de las

AAPP, reanudación del tracto sucesivo, doble o múltiple inmatriculación y liberación registral de cargas (Juez Pérez, A., 2015, pág. 123).

También como novedad, cuando el interesado vea desestimada sus pretensiones, la Reforma incluye la posibilidad de incoar un proceso judicial posterior con el mismo objeto que estos expedientes. Sin embargo, tal precepto no establece de modo expreso que se tenga que intentar necesariamente con carácter previo la vía de la jurisdicción voluntaria (Merino Escartín, J. F., 2015).

Además, en relación al siguiente artículo, esta provisión dispone que la notificación a los titulares registrales debe realizarse cuando ya haya otra finca colindante identificada expresamente. En caso de ser la primera en la zona y de no existir otra previamente identificada, consecuentemente no habrá que hacer notificación alguna. Si se tratase de un inmueble de división horizontal, la notificación a los colindantes no es precisa. También se dispone que a la hora de identificar un inmueble de estas características, la notificación debe hacerse al presidente de la comunidad y no a cada uno de los propietarios (Juez Pérez, A., 2015, pág. 124).

2.2.2. Artículo 199

La inscripción de la RGGR se aplica únicamente a las fincas previamente inmatriculadas, a la hora de llevar a cabo cualquier inscripción relativa a ellas (lo que también podemos llamar operación independiente) o cualquier operación específica (operación registral adicional a la operación jurídica tradicional) (Juez Pérez, A., 2015, pág. 123).

En otras palabras, la Ley 13/2015 dispone que las fincas que se inmatriculen deben estar necesariamente coordinadas con el Catastro antes de ingresar en el Registro, por lo que este artículo no es aplicable a aquellas fincas que no estuvieran contenidas antes en el Registro. Como veremos, la inscripción de la RGGR implica dar el salto de la descripción literaria a la descripción gráfica de la finca, lo cual exige aportar certificación catastral descriptiva y gráfica. Como también veremos, en determinados casos la Ley permite aportar cartografía alternativa a la catastral.

Según dispone este artículo, para la incorporación de la certificación catastral a las bases del Registro se necesita la previa notificación a los titulares registrales del dominio (si no incoaron ellos el procedimiento), a los titulares colindantes afectados (salvo elementos de división horizontal), así como a los titulares catastrales en caso de que la representación gráfica catastral no se corresponda con la registral.

Todos ellos dispondrán de un plazo de veinte días para realizar alegaciones, las cuales se irán documentando mediante diligencias sucesivas en el expediente, y, en base a ellas el Registrador decidirá si esa representación gráfica puede inscribirse o no. Sin embargo, no parece que estas puedan servir para rectificar el recinto gráfico dentro del propio procedimiento. Este plazo de veinte días se sumaría al plazo ordinario de quince días para la calificación y despacho de la documentación presentada, lo cual pasaría a ser un plazo de treinta y cinco días hábiles (Juez Pérez, A., 2015, pág. 123).

El 199 hace además referencia a que el Registrador calificará conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la LH. Esta referencia al artículo 9 se refiere a que ha de valorar la correspondencia de la representación gráfica con la descripción literaria de la finca, no tener dudas al respecto y a la posibilidad de poder utilizar medios auxiliares de calificación.

En caso de calificación negativa, este hecho podrá ser objeto de recurso. Por ejemplo, un caso de calificación negativa sería cuando la identificación gráfica coincide con el dominio público o con otra base inscrita. Las calificaciones negativas siempre han de ser motivadas, en cambio, esto no es exigible cuando la calificación es positiva. Aún con todo, el artículo siembra dudas acerca de si la calificación positiva debería también motivarse cuando haya oposición de personas que no hayan acreditado ser titulares registrales (Juez Pérez, A., 2015, pág. 123).

Por último, el artículo 199 hace referencia a los deberes del Registrador de incorporar y notificar la cartografía que positivamente ha sido calificada, ya sea catastral o alternativa, y, que como veremos, ofrece requisitos diferentes en cada caso. El 199 se refiere también a los efectos que genera su incorporación en el Registro y a la nota de despacho que debe realizarse. En cuanto a la posibilidad de recurrir la incorporación de cartografía catastral o alternativa que ha sido positivamente calificada, este artículo dispone que cabe solicitar calificación sustitutoria, recurso gubernativo o presentar demanda en juicio verbal, es decir, los mismos recursos que contra una calificación negativa (Merino Escartín, J. F., 2015).

2.2.3. Artículo 200

Este artículo se refiere al expediente de deslinde y aquí la Ley 13/2015 incluye una importante novedad al referirse únicamente al deslinde registral de fincas y no al amojonamiento. Por ello su objetivo es permitir el deslinde registral de las fincas afectadas, solo cuando éstas estén inscritas. Si no estuviesen inscritas en el Registro habría que acudir

a los artículos 104 a 107 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria y el procedimiento seguirá su curso ante Secretario Judicial (Merino Escartín, J. F., 2015).

Siguiendo la explicación dada por Juez Pérez, A. (2015) en su página 124, el expediente de deslinde se tramita notarialmente a instancia del titular registral de la finca, y para su realización deberá aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma y de las demás colindantes cuyo deslinde se pretenda, o, certificación gráfica alternativa cuando la catastral no este disponible o sea incorrecta.

El Notario comunicará tal hecho a todos los interesados, que dispondrán de un plazo de quince días para alegar y aportar pruebas, de cuya documentación el Notario dará traslado a las demás partes. En vista de todo ello, el Notario convocará una comparecencia dentro de los treinta días siguientes para buscar su avenencia y lo comunicará al Registro para que emita certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y extenderá nota al margen (que caduca a los dos años) de todas las fincas expresando expedición de dicha certificación, Notario que la tramita y su finalidad (Juez Pérez, A., 2015, pág. 124).

El expediente notarial de dominio tiene dos posibles vías. Por un lado, que se llegue a un acuerdo entre las partes, el cual se reflejará en escritura pública y en tal caso se hará saber al Catastro para que haga las correcciones correspondientes. El deslinde también se inscribe en el Registro salvo que el Registrador albergue dudas fundadas acerca de que el acuerdo encubra un negocio transitorio o una operación de modificación registral. O por otro lado, puede darse el caso de que no se llegue a un acuerdo, en tal circunstancia el Notario concluirá el expediente de dominio aunque siempre quedando abierta la puerta a la vía judicial para los interesados que así lo deseen (Juez Pérez, A., 2015, pág. 124).

2.2.4. Artículo 201

En este artículo se regulan aquellos casos de rectificación de descripción de fincas, en los cuales se van a aplicar las reglas de inmatriculación. En concreto, la Ley contempla dos supuestos distintos que Juez Pérez, A. (2015) denomina como supuesto sencillo y supuesto ordinario.

El procedimiento sencillo se refiere a los cambios en la clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o, datos tales como el nombre de la calle, número de la calle, código postal, etc. Según lo establecido por el artículo 437 del RH estos cambios podrán acreditarse aportando certificación municipal. De manera que, la alteración de estos elementos deberá ser acreditada en el Registro, en la forma establecida por el RH.

Por su parte, el trámite ordinario es más complejo pues se tramita como un expediente de dominio para la inmatriculación (regulado en el artículo 203 de la LH). La Ley exige que dicha discrepancia se refiera en todo caso a errores descriptivos de carácter registral, lo que generalmente viene dado por el cambio de datos en el Registro. Los problemas en este sentido suelen ser excesos y defectos de cabida. Con la reforma, los medios de rectificación de cabida han pasado de ser cinco a tres medios de rectificación.

En primer lugar, se dispone como medio de rectificación la simple manifestación de los interesados sobre el exceso o defecto de cabida de hasta un 5% de la finca inscrita si el Registrador no tiene dudas fundadas.

En segundo lugar, en caso de exceso o defecto superior al 5% tendríamos que acudir a la certificación catastral descriptiva y gráfica para casos de rectificación de hasta un 10% sobre la finca inscrita. Este medio de rectificación precisa la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, plena coincidencia de los datos descriptivos entre la parcela catastral y la finca inscrita y que no tenga el Registrador dudas fundadas.

Y por último, se utilizaría el expediente de dominio en supuestos que impliquen excesos o defectos de cabida superiores al 10%, es decir, se podría utilizar el expediente de dominio sin límite de cuantía. Antes de la Reforma de la LH, acudir al Catastro era suficiente para amparar un exceso de cabida superior al 10%, ahora ya no es suficiente y se deberá acudir al expediente de dominio cuando sean cuantías superiores (Juez Pérez, A., 2015, pág. 125). El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radiquen o en sus colindantes. Dicha norma no se dice expresamente en el artículo 201 si no que se deduce del artículo 203, al que el 201 se remite, y, será a instancia de cualquier titular registral del dominio o del derecho real.

En cambio, el artículo sí se refiere expresamente a que en los procedimientos de rectificación de descripción de fincas se ha de aportar descripción registral de la finca y su descripción actualizada. También deberá aportarse manifestación de que las diferencias obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios translativos ocultos, o en general a cualquier modificación no registrada de la situación jurídica de la finca inscrita. Además, deberá expresarse los datos de que dispongan sobre la identidad y domicilio de los titulares de la propia finca y de las colindantes, tanto registrales como catastrales. Deberá aportarse también certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente y representación gráfica georreferenciada si manifiesta que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada (Juez Pérez, A., 2015, pág. 125).

2.2.5. *Artículo 202*

Cuando hablamos de obras nuevas en realidad nos referimos tanto a la construcción de edificaciones, como a las plantaciones y asentamiento de instalaciones (fijas o móviles). De acuerdo con este artículo su inscripción podrá llevarse a cabo por medio de su descripción literaria en los títulos referentes al inmueble en que se lleve a cabo la edificación, plantación, instalación o mejora conforme a la normativa aplicable en cada caso (Juez Pérez, A., 2015, pág. 120).

El contenido de este artículo procede en muy buena parte del antiguo artículo 208 de la LH que ya preveía que estas declaraciones de obra nueva o análoga, tanto podrían ser títulos independientes como añadidos a otros títulos en el mismo documento.

La principal novedad que incluye la nueva redacción del artículo 200 de la LH es la posible inscripción de instalaciones, incluso móviles, como son las casas prefabricadas o desmontables. Se incluye también un nuevo requisito para la inscripción de edificaciones y plantaciones, que se aplica también a las declaraciones que no se extiendan a la integridad del solar y consiste en que ha de definirse la porción de suelo que ocupe mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Además, según el apartado 8 de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, se necesita también inscribir la representación gráfica de toda la parcela. Dicho artículo se aplicaría también a las obras nuevas en construcción.

2.2.6. *Artículo 203*

Este artículo habla de la inscripción de finca o inmatriculación por expediente de dominio, sin duda, el método menos utilizado y que sin embargo se regula el primero. La Reforma lo dispone como una especie de mezcla entre expediente judicial y acta de notoriedad, siendo el Notario competente para su tramitación, y, por lo tanto, quedando desjudicializada su tramitación. Su tramitación como dispone Juez Pérez, A., (2015) en su página 119 tiene los siguientes pasos:

En primer lugar, se requiere la solicitud escrita del propietario con los datos pertinentes, acompañada de la documentación que acredita su derecho, como la certificación catastral descriptiva y gráfica. Una vez que el Notario recibe la solicitud, este levantará un acta que incorpore la documentación anterior y la remitirá al Registro para que expida certificación negativa de inscripción y, en su caso, extienda anotación preventiva.

Si durante el proceso, el Registrador albergase dudas sobre la coincidencia de la finca con otra ya inmatriculada, lo comunicará al Notario acompañando certificación de la finca coincidente a fin de que archive las actuaciones. Si la duda es por invasión del

dominio público, se procede como en el caso de inmatriculación por título público. Si no hay dudas, se expide la certificación y se toma anotación preventiva por plazo de noventa días, prorrogables hasta los ciento ochenta días.

Los deberes de publicidad en este procedimiento implican que el Notario notificará a todos los que resulten interesados (poseedores, titulares de cargas, colindantes, etc.) y al Ayuntamiento donde radique la finca, se publicará edicto en el BOE y el edicto también se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

En el plazo de un mes, los interesados pueden comparecer para hacer alegaciones y aportar pruebas. Si hay oposición motivada, el Notario dará por concluso el expediente, sin perjuicio de que el promotor pueda entablar demanda en juicio declarativo. En caso de no oposición, se levantará acta con remisión de copia al Registro para que se lleve a cabo la inmatriculación, convirtiendo en su caso la anotación preventiva en inscripción. Por último, en este segundo caso, se publicará edicto sobre el hecho de la inmatriculación en el BOE.

Como se puede apreciar, se prescinde (salvo el caso de que se entable por el promotor demanda en juicio ordinario en caso de oposición) de toda intervención judicial o del Ministerio Fiscal, agilizando de sobremanera su tramitación y lo cual constituye uno de los principales beneficios que supone la Reforma de la LH. No obstante, si existiese título previo de adquisición adecuado para ello, seguramente se acudiría a la jurisdicción ordinaria y no al expediente, por su mayor rapidez y economía (Juez Pérez, A., 2015, pág. 119).

Por su parte, en el apartado segundo del mismo artículo se regula la inmatriculación de un derecho real, no estando inscrito el dominio. Al ser voluntaria la inscripción en el Registro, no se puede imponer la inmatriculación del dominio a un particular y a su costa. La resolución positiva del expediente implica la inmatriculación de la finca con inscripción del dominio, aunque no intervenga el propietario. El titular del derecho real ha de presentar al Registro su título, solicitando que se tome anotación preventiva por la falta de previa inscripción. Tras la anotación el Registrador requerirá al dueño para que inscriba su propiedad (Merino Escartín, J. F., 2015).

2.2.7. Artículo 204

El artículo 204 de la LH regula otros medios para la inmatriculación. Como afirma Juez Pérez, A., (2015) en gran medida el contenido de este artículo debería ser posterior al resto de artículos sobre la inmatriculación, pero también explica que el motivo de estar así

regulado se debe al deseo del legislador de no privar al artículo 205 de su contenido original y también porque el 206 entra en vigor en momento diferente.

Como tales, el nuevo artículo 204 contempla cinco medios distintos para la inmatriculación, cuatro de ellos sectoriales y el quito como último recurso en caso de fallar todos los demás. Estos procedimientos de inmatriculación tienen la limitación de dos años respecto a terceros de los efectos del artículo 34 de la LH. Y son los siguientes:

- Procedimiento de transformación o equidistribución urbanística.
- Procedimiento de concentración parcelaria.
- Procedimiento para fincas que fueran objeto de expropiación forzosa.
- Procedimiento para fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.
- Sentencia declarativa que expresamente ordene la inmatriculación por medio de procedimiento en que hayan sido demandados todos los que hubieran de intervenir en el expediente de dominio. Como vimos, en caso de oposición de algún interesado, o si el Registrador albergase dudas fundadas acerca de si la finca ya estaba previamente inmatriculada, la inmatriculación en ese caso no es posible, pero el interesado siempre deberá tener la puerta abierta para acudir a la jurisdicción ordinaria, que es precisamente lo que contempla este último supuesto de cierre.

2.2.8. Artículo 205

Según lo dispuesto por el artículo 205 de la LH, que mantiene su contenido original, regula la inmatriculación por título público de adquisición y exige acreditar los siguientes requisitos:

1. En primer lugar, se debe aportar título público traslativo de adquisición por el inmatriculante.
2. En segundo lugar, se deberá aportar título público de adquisición por la persona que le transmite la propiedad.
3. En tercer lugar, debe existir un lapso mínimo de un año entre ambos requisitos, a fin de evitar la creación de títulos simulados.

Conviene mencionar que con la Reforma se disipan todas las dudas anteriores, en que la Ley Hipotecaria sólo exigía acreditar fehacientemente la previa adquisición de la finca por el transmitente, lo que permitió entender como válido la aportación un documento privado con fecha cierta. Sin embargo, ahora es claro que se exigen dos documentos públicos, o, título público previo de adquisición de los ahora transigentes. Así pues, el título previo también ha de ser público.

4. En cuarto lugar, se debe aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos coincidentes a los del título inmatriculador. A partir de la Reforma, no se exige que la finca conste en el Catastro a nombre de alguno de los intervinientes como hasta ahora.

5. En quinto lugar, el Registrador ha de verificar que la finca que se pretende inmatricular no esté previamente inscrita a favor de tercero ni invada total o parcialmente el dominio público.

Gracias a la Reforma, se extreman las garantías a favor de tercero en la inmatriculación por este medio, el que sin duda es el más importante. Hay que destacar que para dar publicidad del acto jurídico se mantiene la publicación del edicto con carácter posterior a la inscripción, no anterior a ella como pretendió el Tribunal Supremo al enjuiciar el artículo 298 RH surgido del RDL 1867/1998 (Juez Pérez, A., 2015, pág. 119).

2.2.9. Artículo 206

La inmatriculación por certificación administrativa de dominio se regula en el artículo 206 de la LH, y, permite a las Administraciones Públicas (y a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquéllas) inmatricular sus bienes a través de un medio privilegiado en el que es suficiente aportar la afirmación de pertenencia del inmueble.

Este artículo entró en vigor el 26 de junio de 2015 y no solo regula la inmatriculación de bienes de las AAPP, sino que también regula la reanudación del tracto y otras operaciones registrales que tienen el denominador común del uso de documentación administrativa.

Tal procedimiento exige por un lado la aportación de título escrito de dominio (si se tiene), aportación de certificación administrativa librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración del inmueble y aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica si es conforme con la realidad de la finca (de no serlo o de no existir, se aportará representación gráfica alternativa). Dichos requisitos se regulan de forma más exhaustiva en el RH.

Finalmente, una vez que se comprueba la falta de inmatriculación del bien público, se practicará la inscripción en el Registro y se dará publicidad por medio de la publicación de edicto en el BOE. Por este mismo medio, se permite a las Administraciones Públicas la inscripción a su favor de obras nuevas, segregaciones, etc., así como la reanudación del tracto interrumpido.

Como novedad de la Reforma, se suprime por completo la posibilidad de que la Iglesia Católica acuda a este medio privilegiado. Aunque en realidad, se trata más bien de la legalización de una práctica judicial que entendía que tal privilegio estaba derogado desde la entrada en vigor de la Constitución de 1978 (Juez Pérez, A., 2015, pág. 121)

2.2.10. Artículo 207

Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1., 2., 3. y 4. del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de la LH 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.

2.2.11. Artículo 208

En este artículo se regula la reanudación del tracto sucesivo. El principio de tracto sucesivo nos informa que para la inscripción de un título es necesario que el solicitante del derecho a registrar tenga inscrita su titularidad. También exige la concatenación de las inscripciones, de manera que el sujeto gravado por una inscripción sea previamente el titular registral del mismo bien. El objeto de este principio es garantizar la existencia en el Registro de una continuidad en la transmisión de las titularidades, lo cual redundaría en una garantía para el titular registral porque no se inscribirá disposición alguna del derecho inscrito si el titular registral no ha participado.

Al ser la inscripción voluntaria, puede ocurrir que el adquirente de una finca o un derecho no lo inscriba, dejándolo a nombre del anterior titular, de tal modo que su posterior adquirente se encuentre por este principio en la imposibilidad de inscribir su adquisición. En estos casos, el medio habitual será la inscripción tardía del título intermedio omitido. El problema surge cuando no es posible aportar tales títulos intermedios, de forma que sólo le quedará al interesado la posibilidad de este medio extraordinario de reanudación del tracto sucesivo que regula el artículo 208 de la LH.

Como explica Juez Pérez, A. (2015) en su página 127, antes de la Reforma, la tramitación de este medio era judicial y con intervención del Ministerio Fiscal. Tras ella, el artículo 208 atribuye su tramitación y resolución al Notario, conforme a las reglas del expediente de dominio para inmatricular, aunque, con alguna particularidad como es la necesidad de notificar en todo caso al titular registral vigente o a sus herederos de modo personal cuando su inscripción tenga menos de treinta años (o haya algún asiento posterior otorgado por él con menos de esta antigüedad).

2.2.12. Artículo 209

El problema de la doble inmatriculación, se regula en el artículo 209 de la LH. La doble inmatriculación es uno de los defectos que pueden surgir de la incorporación al Registro de la simple descripción literaria de las fincas. Precisamente, uno de los objetivos más importantes de la Reforma es acabar con este tipo de distorsiones que puedan dar lugar a que una misma porción de terreno conste inscrita como dos fincas distintas a nombre de titulares diferentes.

Según afirma Juez Pérez, A. (2015) en su página 128, antes de la Reforma, este problema se abordaba por medio del artículo 313 del RH. En cambio, ahora con la Reforma se legaliza el expediente en el artículo 209 de la LH, que dispone que la tramitación y resolución de la doble inmatriculación queda a cargo del Registrador donde radique la finca, que podrá actuar de oficio o a instancia de parte.

2.2.13. Artículo 210

Por último, queda por ver donde se regula la liberación de cargas y gravámenes. De esto se ocupa el artículo 210 de la LH, que atribuye la competencia para su tramitación y resolución (como hace el artículo 209) al Registrador a cargo de la oficina donde radique la finca.

2.3. La Ley del Catastro

No debemos olvidar que el objetivo principal de la Ley 13/2015 es potenciar la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Para ello, además de la LH, también se han de modificar ciertas provisiones de la Ley del Catastro. En concreto, la Ley 13/2015 modifica 21 artículos del TRLCI, de los cuales vamos a mencionar los más importantes. Por ejemplo, con la Reforma el artículo 3 dispone ahora que cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro, se incorporará dicha circunstancia al Catastro junto a su código registral. La Reforma también modifica su artículo 5 disponiendo que las Juntas Periciales municipales dejan de ser obligatorias.

Se legaliza también un importante criterio jurisprudencial en su artículo 7.2, b), considerando que el suelo urbano que carezca de planteamiento de desarrollo detallado debe ser clasificado como bienes inmuebles de naturaleza rústica. También se modifica el artículo 9 eliminando un apartado que consideraba que no eran titulares catastrales quienes ostenten sobre el bien inmueble un derecho real de disfrute sometido a imputación de rentas en el IRPF.

Un importante cambio es el polémico párrafo que se añade al artículo 11, que permite al Catastro, una vez obtenida la coordinación, generar una descoordinación de nuevo.

“3. 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” (art. 11.3, TRLCI).

Por su parte, en el artículo 13 desaparece la obligación de informar que tenían los titulares catastrales acerca de los datos identificativos de quienes ostenten un derecho real de disfrute.

Sin embargo, la mayor novedad se produce en el artículo 18 que regula los procedimientos de subsanación de discrepancias. En relación con los procedimientos regulados en el artículo 201 de la LH, el TRLCI contempla en su artículo 18 un método adicional de subsanación de discrepancias cuando existan excesos de cabida, a mayores de los tres que ofrece la LH. Dicho método tiene lugar cuando con ocasión del otorgamiento de la escritura, los interesados manifiestan al Notario la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral. Si en este caso el Notario entendiese acreditada la existencia de tal discrepancia, lo notificará a los colindantes para que en el plazo de veinte días aleguen lo que proceda. Si los colindantes no alegasen nada en contra, el Notario informará al Catastro la rectificación que deberá realizar (Juez Pérez, A., 2015, pág. 126).

3. El Nuevo Sistema: Incorporación de la Bases Gráficas al Registro

Con el fin último de lograr una mayor coordinación entre el Catastro y el Registro, la Reforma prevé la inscripción progresiva en el folio real de la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca Registral (RGGR), además, de una mayor utilización de los actuales medios tecnológicos para incrementar así el grado de acierto en la representación gráfica de los bienes inmuebles y facilitar el intercambio de información entre estas dos instituciones.

La RGGR, en palabras de Vázquez Asenjo O. G. (2015), se forma mediante la aportación de cartografía catastral, que bien puede aportarse de forma directa a través de la Certificación Descriptiva y Gráfica de la parcela catastral que corresponda a la descripción registral de la finca, o bien de forma indirecta, por medio de representación gráfica alternativa en aquellos casos en los que la cartografía catastral no existe o no esté disponible.

Como veremos, mientras que de la cartografía catastral se exige que coincida con la descripción registral de la finca para su incorporación al Registro (esta exigencia no se daba antes de la Reforma), de la cartografía alternativa se exige que además de su coincidencia con la descripción registral de la finca, esta deba coincidir con el perímetro catastral en origen y cumplir con los requisitos técnicos previstos en la Resolución conjunta de 29 de noviembre de 2015. Lo normal es que una vez que esta cartografía alternativa se incorpore al Registro, también lo haga al Catastro y pase a ser de facto cartografía catastral. De manera, que aquí podemos observar que de una forma u otra, como bien dice Oscar Germán Vázquez Asenjo, directa o indirectamente, siempre debe aportarse cartografía catastral.

En otras palabras, como define Juez Pérez, A. (2015) en su página 113, la nueva Ley pretende lograr un solo parcelario oficial, que por las mayores y mejores medios, ha de ser catastral, pero aprovechando las posibilidades de información que permiten los nuevos medios tecnológicos al Registro de la Propiedad, y, con base a ello, corregir los errores que arrastra. De manera, que solo se permite de forma transitoria la representación gráfica no catastral hasta el momento en que el Catastro haya incluido los cambios introducidos en la representación gráfica de la finca que previamente se han inscrito en el Registro (p.e., segregaciones, divisiones, parcelaciones, etc.).

Además de ello, aunque de forma meramente interna, *“los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, una única aplicación informática ... para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones gráficas de las fincas contenidas en el folio real...”* (art. 9.b LH). Es decir, según apunta Juez Pérez, A. (2015) (pág. 113), la

nueva Ley Hipotecaria pretende la utilización de dos sistemas diferentes de información geográfica:

- El parcelario catastral, sistema de información geográfica oficial y único con eficacia plena y externa, en el que se habrán de reflejar las fincas registrales que queden coordinadas con las correlativas parcelas catastrales.
- Sistema también oficial pero de carácter interno y auxiliar al que se refiere el artículo 9 antes mencionado.

De ahí, que como veremos más adelante, no se permita a los Registradores expedir mas información gráfica *“que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación...”* (art. 9.b LH)

Por lo tanto, el nuevo sistema para la incorporación de las bases gráficas catastrales al Registro de la Propiedad, tema central del trabajo, constituye la principal novedad de la Reforma a través de la cual se busca coordinar las relaciones entre Catastro y Registro y evitar la doble representación gráfica oficial de los inmuebles, que carecía de sentido y no siempre coincidía.

La incorporación de las bases gráficas al Registro se regula de manera general en los artículos 9 y 10 de la LH, y de forma específica para cada uno de los procedimientos registrales que pueden afectar a las realidades físicas de las fincas en los artículos 198 a 210 de la misma Ley. Sin embargo, para explicar el funcionamiento en términos generales de este nuevo sistema que introduce la Ley 13/2015 nos referiremos fundamentalmente a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la LH. Para ello, seguiremos la estructura que con la Reforma propone el nuevo texto del artículo 9 intercalándolo con el artículo 10 en aquellos apartados en que están íntimamente relacionados. Pues como bien dice Merino Escartín, J. F. (2015), hubiese sido perfectamente factible haber incluido ambos artículos en un único artículo.

3.1. Elementos del Nuevo Sistema

3.1.1. Descripción Literaria de la Finca

Con la Reforma, el artículo 9 de la LH dispone que la primera circunstancia que deberán contener las inscripciones registrales es la descripción literaria de la finca, la cual implica incorporar su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos y superficie. También establece que tratándose de edificaciones, el libro del edificio deberá aportarse para su archivo registral, salvo que por su antigüedad no fuera posible. Además ,dispone que se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que

integren la finca y el hecho de si la finca está o no coordinada gráficamente con el Catastro en base al sistema de incorporación de las bases gráficas catastrales al Registro que establece el nuevo artículo 10 de la LH (art. 202 LH). Si dicha coordinación consta acreditada, se expresará con nota al margen la calificación administrativa, medioambiental o urbanística que requiera y con la fecha a la que se refiera.

“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. Igualmente se incluirá 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.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera” (art. 9.a LH).

De acuerdo con la redacción del artículo 9, parece que la exigencia de hacer constar la referencia catastral se hace de manera incondicional en todo caso. En este aspecto, por ejemplo el autor Juez Pérez, A. (2015) en su página 115, se muestra en desacuerdo con lo establecido en el artículo y mantiene que tal exigencia incondicional de constancia de la referencia catastral carece de sentido. Podría darse la situación en que el interesado no aporte tal referencia, la aporte de forma errónea o que la que aporte no se corresponda con la finca objeto de inscripción. De hecho, la Ley 13/2015 no modifica las previsiones acerca de la falta de aportación de la referencia catastral que se regulan en el artículo 44 de TRLCI.

“1. 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 del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

2. La falta de aportación de la referencia catastral:

a) No suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución.

b) No impedirá que los Notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio que contenga.

3. 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.

4. Lo dispuesto en el apartado 2 se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para supuestos concretos en los que se exija la aportación de determinada documentación catastral como requisito para continuar el procedimiento o de lo legalmente establecido para el caso de que la resolución fuera inscribible en el Registro de la Propiedad”.

También se regula en el artículo 45 del TRLCI el supuesto de no correspondencia con la identidad de la finca, a pesar de aportar la referencia catastral:

(artículo 45 TRLCI)

“A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

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 la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, Notario o Registrador”.

Por ello, podría ocurrir que aún habiendo aportando el interesado referencia catastral, la finca no quede coordinada con la parcela catastral, ya sea por la existencia de problemas de excesos de cabida que pudieran no resolverse inmediatamente, o, porque el Registrador o el propio interesado entiendan no conforme la referencia (Juez Pérez, A., 2015, pág. 115). En definitiva, como deduce Juez Pérez, A. (2015), a pesar de los términos absolutos que utiliza el nuevo artículo 9 de la LH, la aportación de referencia catastral como elemento imprescindible para la inscripción de fincas debe matizarse.

3.1.2. Representación Gráfica Georreferenciada

Para la coordinación Catastro-Registro, la descripción literaria de la finca debe completarse con su descripción gráfica, que constituye la segunda circunstancia a incluir en las inscripciones registrales (art. 9 LH). Para ello, la Ley Hipotecaria como norma general establece que cuando existan bases catastrales, la descripción gráfica de una finca ha de ser la catastral y no otra alternativa. Por lo tanto, cuando el Registrador confirme la identidad entre la finca y la parcela, deberá ajustarse la descripción de la registral a la descripción pertinente catastral. De manera, que cuando no pueda llevarse a cabo previa o simultáneamente la rectificación de la descripción de la finca, no se podrá llevar a cabo tampoco su coordinación con la parcela o el Catastro (Juez Pérez, A., 2015, pág. 116).

La Ley 13/2015 parte de la base de la disparidad existente en la descripción de los inmuebles en ambas instituciones y en la precisión de exactitud del catastro, por lo que la coordinación debe hacerse ajustando los datos de la finca a lo establecido en el Catastro. Como excepción a la regla general, habrá de realizarse ajuste de la parcela a la finca cuando los interesados reconozcan error catastral.

Por lo tanto, en segundo lugar, la nueva redacción del artículo 9 de la LH en su apartado b) establece que de forma obligatoria:

“...ha de incluirse en el asiento de inmatriculación de una finca, o cuando se realice operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación geográficamente referenciada de la finca para que complete la descripción literaria de la misma.” (art. 9.b LH).

Y cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, la Ley impone; *“se ha de constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro”* (art. 202 LH).

De hecho la incorporación obligatoria, y como veremos más adelante también potestativa de la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca Registral (RGGR) constituye la principal novedad de este artículo, pero ¿a qué se refiere la Ley al mencionar la incorporación de representación geográficamente referenciada?

Siguiendo a Vázquez Asenjo, O. G. (2015), la Reforma pretende, como ya se dijo, la coordinación Catastro y Registro por medio de la incorporación al folio de la RGGR, que se logra a través de la aportación obligatoria o potestativa de cartografía catastral. En otras palabras, la cartografía catastral y la RGGR son conceptos diferentes pero a la vez ligados el uno al otro, pues la RGGR se obtiene por medio de la aportación de cartografía catastral de la parcela que se pretende hacer coincidir con la finca registral. Dicha aportación como también veremos puede darse de forma directa o indirecta.

Una vez aclarado esto, la siguiente cuestión a resolver sería ¿qué es la cartografía catastral? Vázquez Asenjo, O. G. (2015) lo define como *“la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que se corresponde a la finca registral que por su origen oficial y auténtico se presume que es correcta”*.

De modo, que la cartografía catastral completa la descripción literaria de la finca, pues incluye las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y constituye la base para la RGGR. En otras palabras, la Reforma pone a disposición de los Registradores la cartografía catastral para que sirva de apoyo a las bases gráficas del Registro. Además, incluye el carácter voluntario de incorporar dicha circunstancia a cualquier acto inscribible, o como operación registral específica.

En este sentido es importante aludir a lo dispuesto en el artículo 199 de la LH, pues para ambos casos (aportación voluntaria u obligatoria de cartografía catastral) impone unos requisitos que han de respetarse. Estos requisitos consisten en que el Registrador en el curso del proceso para la calificación de la cartografía aportada debe notificar a los colindantes de la finca cuando el negocio jurídico celebrado implique una modificación de

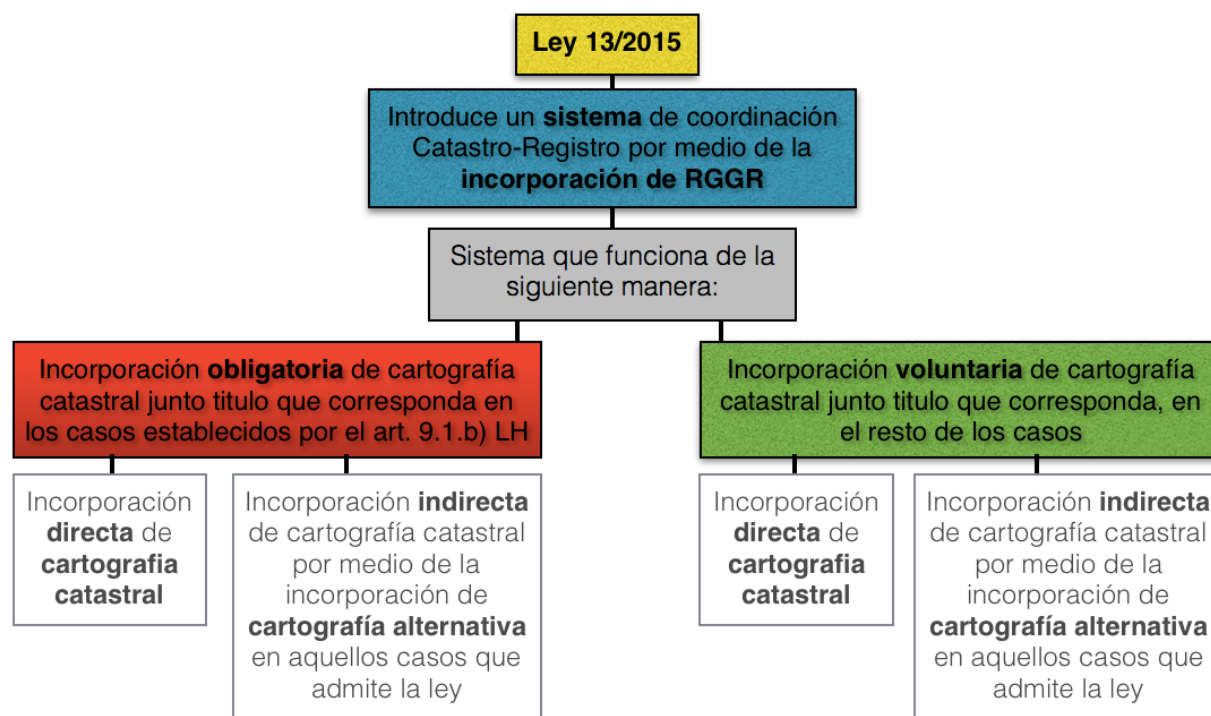
la descripción de la entidad hipotecaria que se pretenda inscribir (Vázquez Asenjo O. G., 2015). No obstante, existen tres supuestos en los cuales tal comunicación no es necesaria:

- En primer lugar, cuando la realidad catastral y registral coinciden y solo se pretende dejar constancia de tal coordinación en el folio.
- En segundo lugar, cuando los colindantes a juicio del Registrador no resulten afectados por la modificación de la entidad hipotecaria (p.e., en el caso de segregación de la parte norte de una finca, no tendría sentido comunicar tal circunstancia al colindante de la parte sur).
- Y en tercer lugar, cuando la notificación sea redundante, es decir; no habrá que efectuar tal notificación cuando ya se haya hecho con anterioridad.

Se puede deducir de lo anteriormente expuesto, que lo primero que hay que calificar es si nos encontramos ante un supuesto obligatorio o potestativo de presentación de cartografía de la parcela catastral para completar la inscripción literaria de la finca registral. La necesidad de incluir tal circunstancia será obligatoria siempre y cuando el negocio jurídico que se inscriba lleve consigo la modificación de la entidad hipotecaria correspondiente (Vázquez Asenjo O. G., 2015).

Siguiendo esta línea cabe preguntarse cuando se produce o no modificación de la entidad hipotecaria correspondiente. Por ejemplo, el cambio de nombre, número de la calle o modificación de un elemento de una división horizontal no son supuestos en los que se produzca modificación de la entidad hipotecaria, y, en consecuencia, no constituyen supuestos obligatorios de aportación de cartografía catastral. En cambio sí son supuestos obligatorios aquellos a los que expresamente se refiere el artículo 9.b) de la LH (“... *parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos...*”), y son supuestos potestativos el resto.

Todo lo visto hasta ahora, constituye el núcleo de la Reforma, que a su vez se trata de una materia especialmente compleja por la dificultad de la legislación. De hecho como bien se dijo en la introducción, esta Ley no es el primer intento en coordinar las relaciones entre el Catastro y el Registro. Por ello, a modo explicativo y como guía para el resto del epígrafe he elaborado el siguiente esquema que resume el funcionamiento del nuevo sistema de incorporación de las bases gráficas al Registro.



**El Sistema de Incorporación de las Bases Gráficas al Registro. Elaboración propia.*

Siguiendo este esquema, una vez que sabemos cuando la incorporación de cartografía catastral es obligatoria y cuando es voluntaria, faltaría por ver en que casos la incorporación de cartografía catastral debe hacerse de forma directa y en que casos debe hacerse de forma indirecta, o, lo que es lo mismo, por medio de la aportación de cartografía alternativa. Por lo tanto, lo siguiente que hay que comprobar es si la naturaleza de la cartografía aportada es la adecuada en cada caso.

La cartografía catastral, es aquella certificación descriptiva y gráfica de la parcela catastral que en teoría corresponde a la finca registral, que proviene del Catastro y por su carácter oficial se presume siempre como válida. La cartografía alternativa generalmente se aporta cuando la cartografía catastral no esta disponible o no existe. Igualmente se trata de una certificación gráfica y descriptiva de la finca pero diferente a la proveniente del Catastro que debe coincidir con la descripción registral de la finca y con el perímetro catastral en origen, así como, con los requisitos técnicos previstos en la Resolución Conjunta de 29 de noviembre de 2015. Lo normal es que una vez que esta cartografía alternativa se incorpore al Registro también lo haga al Catastro y pase a ser de facto cartografía catastral. De ahí que llamemos a este procedimiento aportación indirecta de cartografía catastral, pues al fin y al cabo hablamos siempre de cartografía catastral.

Un ejemplo de aportación de representación gráfica proveniente de una fuente alternativa sería; por ejemplo, como dispone el Ministerio de Hacienda y AAPP¹⁸, un plano

¹⁸ Véase: <http://www.catastro.minhap.es/documentos/porta1%20RGA.pdf>

georreferenciado, que delimita de manera precisa la parcela en que se ubica, mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices. No todos los planos son válidos, estos deben cumplir con una serie de requisitos para funcionar como cartografía alternativa, que la Dirección General del Catastro dispone a través de su Sede Electrónica, un servicio de validación de bases gráficas georreferenciadas alternativas.

Siguiendo la redacción del artículo 9.b) de la LH, en su tercer párrafo dice lo siguiente:

“Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa” (art. 9.b, párrafo 3).

De modo que de este precepto podemos extraer que la Ley 13/2015 como regla general para la incorporación de las bases gráficas al Registro establece que se deberá aportar de forma directa cartografía catastral, junto con el título inscribible, tanto en los casos en los que la incorporación es obligatoria como en los casos en los que la incorporación sea potestativa.

Excepciones a esta regla general las encontramos en los supuestos en los que la Ley admite representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral. Estos casos se determinan de acuerdo con el artículo 10.3 de LH:

“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.

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.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral” (artículo 10.3 LH).

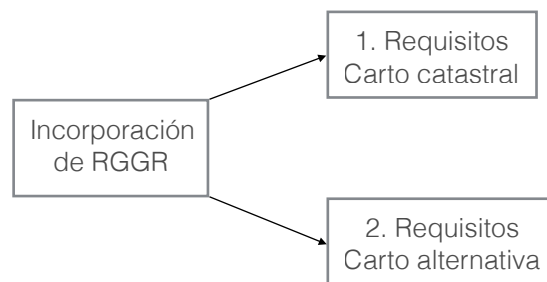
En definitiva, la LH admite la aportación de cartografía complementaria en los procedimientos del título VI de la LH, contenidos en los artículos 198 a 210, cuando expresamente se regule tal circunstancia. Además se admite la aportación de cartografía alternativa cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos, y, en aquellos casos donde la aportación de cartografía catastral no sea posible, bien porque no existe o bien porque no se encuentra disponible (p.e., cuando se trate de inscribir un negocio jurídico que modifique la finca registral y tal modificación no exista en las bases del catastro).

En otras palabras, si la modificación de la finca ya se encuentra registrada en el Catastro y el negocio jurídico a inscribir en el Registro solo busca adaptarse a las bases catastrales se utilizará entonces la cartografía catastral, pero si dicha cartografía no existe en las bases del Catastro entonces habrá que utilizar cartografía alternativa para luego poder incluirlo en el Catastro, inscribir el negocio jurídico en el Registro y así coordinar adecuadamente ambas instituciones.

3.1.3. Incorporación de la Representación Gráfica al Folio

La incorporación de la RGGR¹⁹ al folio, constituye el tercer elemento de calificación tras conocer si la aportación de cartografía catastral es obligatoria o voluntaria (primer elemento de calificación) y si la aportación se hace de forma directa o indirecta (segundo elemento de calificación). Es decir, una vez que se haya aportado en el caso que corresponda la cartografía adecuada al título que se pretenda inscribir, hay que comprobar si se cumplen los requisitos para su incorporación en el Registro.

Comenzamos viendo los requisitos que se exigen para la incorporación directa de cartografía catastral, para luego continuar analizando los requisitos a la incorporación indirecta de cartografía catastral o aportación de representación gráfica alternativa;



¹⁹ Ver Anexo, Apartado V: *Ejemplo de RGGR*.

1. Requisitos a la incorporación de cartografía catastral:

Antes de la Reforma, el Registrador tenía que calificar la correspondencia de las bases gráficas del Catastro con la descripción literaria de la finca y no tener dudas sobre su correspondencia.

Con la Reforma se mantiene tales exigencias estableciéndose que;

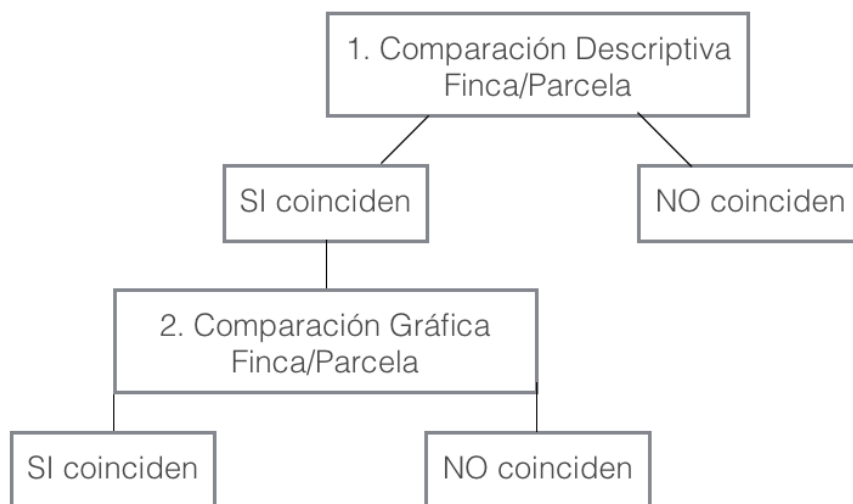
“La representación gráfica catastral será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por parte del Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia con la representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público” (art. 9.b LH, párrafo 5).

Por otro lado se entiende que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando;

“...ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes” (art. 9.b LH, párrafo 6).

La comparación entre la representación descriptiva de la finca registral y la parcela catastral también se utiliza para descartar supuestos, ya que si su descripción literaria no coincide, entonces no se dará el paso al análisis gráfico. Es decir, en primer lugar se procede a la comparación descriptiva de la finca y la parcela, las cuales en caso de que coincidan, se pasará a ver si son coincidentes gráficamente. En caso de que descriptivamente no coincidan, no se dará el paso para comprobar si la representación gráfica catastral coincide con la representación gráfica previamente incorporada.

Este procedimiento resulta más fácil de apreciar por medio del siguiente gráfico:



*Requisitos a la Incorporación de Cartografía Catastral. Elaboración propia.

Por lo tanto, para valorar la coincidencia de la representación gráfica catastral, debe al menos, en primer lugar, coincidir descriptivamente con la finca registral. Una vez que esto se constata, el Registrador pasará a ver la valoración gráfica, pudiéndose dar dos situaciones que implican diferentes consecuencias:

a. Que no coincidan:

En el caso de que no coincidan, las consecuencias son diferentes dependiendo de si se trataba de aportación obligatoria de cartografía catastral o voluntaria. Si la aportación de cartografía catastral era obligatoria en virtud de lo dispuesto por el artículo 9.b) de la LH cuando la representación gráfica catastral no coincide con la finca inscrita, se procederá a la suspensión de la inscripción del título. En caso de que la aportación fuese potestativa, se procederá a la suspensión de la nueva descripción pero no del título en sí.

En este sentido, cabría preguntarse cuándo la Ley considera que la cartografía catastral no coincide con la finca inscrita. Para dar respuesta a esta pregunta retomamos la redacción del artículo 9.b) en su párrafo sexto que dice;

“Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes” (art. 9.b LH, párrafo 6)

Ante la falta de correspondencia, el artículo 9.b) además dispone que el Registro deberá comunicar al Catastro tal circunstancia con un informe motivado a efectos de que inicie el procedimiento adecuado para corregir tal circunstancia. Dicho informe, deberá contener detalladamente las razones y los hechos que hacen imposible la concordancia entre las bases gráficas catastrales y registrales.

A esta circunstancia hay que añadir los requisitos que incorpora el apartado octavo 8 de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, que de forma general dispone que para la valoración gráfica debe utilizarse la cartografía catastral vigente en el momento de practicarse la inscripción. Además, establece que la falta de coincidencia entre Registro y Catastro no puede basarse únicamente en la discrepancia entre los titulares colindantes.

b. Que sí coincidan:

Cuando el Registrador certifica la correspondencia entre la representación gráfica catastral y la finca registral inscrita, hará constar tal hecho expresamente en el

asiento haciendo referencia a la fecha en que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Precisamente, la plasmación literaria de tal circunstancia se hace a través del código registral único o IDUFIR. Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constara en la descripción literaria.

A su vez, el Registro traslada al Catastro el código registral único de las fincas que hayan sido coordinadas. En otras palabras, el Registrador debe dar publicidad a dicha incorporación de las bases gráficas del Catastro al Registro. Ante esto la Ley dispone que si el Catastro practicase alguna modificación como consecuencia de la inscripción deberá comunicarlo al Registro. Tal forma de proceder, valdría de ejemplo sobre cómo la Reforma busca coordinar la actividad de estas dos instituciones.

El Registrador también debe notificar el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de los derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 de la LH ya constara realizada su notificación.

En caso de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, la Ley dispone que el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Esta es la parte más compleja de calificar pues se precisa la utilización de la aplicación informática auxiliar para efectuar esas comprobaciones (art. 9.b LH, párrafo 8).

2. Requisitos a la incorporación de cartografía alternativa²⁰:

Los límites a la cartografía alternativa vienen dados también por el artículo 9.b) de la LH que en su párrafo cuarto dispone:

“...la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral” (art. 9.b LH, párrafo 4).

Aquí la reforma lo que hace es dar supremacía a las bases provenientes del Catastro en caso de que no coincidan con las alternativas, pues obliga a la cartografía

²⁰Ver Anexo, Apartado IV: *Condiciones de la Cartografía Alternativa*.

complementaria a respetar la delimitación de la finca matriz cuando opera con una parcela o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral cuando opera con varias parcelas.

Por otro lado, la cartografía alternativa también ha de cumplir con unos requisitos técnicos para el intercambio de información que permita su incorporación al Catastro y que se especifican en el apartado séptimo de la RC de la DGRN y de la DGC de 29 de octubre de 2015 (Notarios y Registradores, 2015). Dicha Resolución trata de poner en común unos requisitos técnicos para el intercambio de información entre Catastro y Registro e incorporar en un solo texto las exigencias de desarrollo impuestas por la Reforma de la Ley 13/2015.

Otra de las exigencias, es que la cartografía alternativa debe especificar gráficamente la parte afectada y no afectada de la finca matriz sobre la que opera el negocio jurídico que se pretende inscribir (cuando opera con una única parcela), o, partes afectadas y no afectadas (cuando opera con varias parcelas).

Por último, se exige que las representaciones gráficas alternativas deben respetar los límites de publicidad que establece el artículo 9 de la LH que se detallan más adelante.

Igual que con la cartografía catastral, el juicio calificativo puede resultar suspensivo sino se certifica la correspondencia gráfica entre la cartografía alternativa y la finca registral. Del mismo modo, si el juicio calificativo resultase negativo, entonces se procedería a la suspensión de la inscripción del título en caso de que la presentación de cartografía fuese obligatoria o sólo de la descripción pretendida en caso de que fuese voluntaria.

3.1.4. Efectos de Inscribir o no la Representación Gráfica

Siguiendo la línea marcada por la nueva redacción del artículo 9 de la LH toca hablar de los efectos que se generan tras la incorporación de las bases gráficas del Catastro al Registro, para ello conviene repasar la estructura que se ha venido siguiendo hasta ahora.

Suponiendo que se aporta la cartografía correspondiente que obliga la Ley, a la hora de inscribir la representación gráfica catastral se presume que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38 de la LH, la finca objeto de inscripción tiene ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. En virtud de este artículo, los efectos legales que se generan son que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

En cambio, cuando se incorpora al Registro una base gráfica alternativa a la del Catastro, se aplica la misma presunción pero solo cuando haya sido validada previamente por una autoridad pública y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existen impedimentos a su validación técnica. También se podría dar constancia de referencia catastral ya existente, pero solo en aquellos casos en los que constatando la referencia catastral, haya coincidencia entre parcela y finca en superficie, nombre de la calle y número (Vázquez Asenjo, O. G., (2015)).

Cuando la aportación de representación gráfica sea potestativa, se podrá aportar o no, pero no tendrá efectos sobre la inscripción que se genere. Tampoco se suspendería aunque la descripción fuese incorrecta. Esto se debe a que la descripción del título respecto de lo que se va a registrar no importa, es decir; no va a modificar la descripción del título ya inscrito.

Por poner un ejemplo, como explica Vázquez Asenjo O. G. (2015) una hipoteca no precisa de la coordinación del objeto hipotecado porque cualesquiera que sean sus datos descriptivos registrales, el contenido del derecho seguirá siendo el mismo. En los supuestos potestativos en los que no se aporte representación gráfica, únicamente se hará constar en la inscripción y en la nota de despacho que no se ha alcanzado la coordinación con las bases gráficas del catastro, en este caso por no haber aportado el titular del derecho la representación correspondiente.

El otro escenario posible, es que no se aporte cartografía cuando ello sea obligatorio cuyo efecto sería la suspensión de la inscripción. La razón de ser de tal estricta medida se debe a que siendo la entidad hipotecaria, creada o modificada, esencial para la existencia del negocio recogido en el título inscrito, este no podría inscribirse sin la descripción cierta y completa del inmueble fruto del mismo (Vázquez Asenjo, O. G., 2015). Por ejemplo, normalmente cuando la descripción de la finca es muy confusa, el Registro no va a aceptar su inscripción o bien va a instar a que se subsane tal confusión.

Otra circunstancia que tiene su importancia por los efectos que pueda llegar a generar es la naturaleza de la representación gráfica aportada en cada caso. Por ejemplo, si la base gráfica que se aporta es la adecuada, es decir, se aporta cartografía catastral cuando esta existe, entonces la inscripción sigue su curso. Pero en el caso de que por ejemplo se aporte cartografía alternativa existiendo cartografía catastral, se procederá a la suspensión del título cuando la aportación de cartografía sea obligatoria. En cambio, cuando la aportación de cartografía sea potestativa y se aporte cartografía alternativa estando disponible la catastral, en este caso, se suspenderá únicamente la inscripción de la nueva

descripción pretendida pero no la inscripción del título presentado (Vázquez Asenjo, O. G., 2015).

El último efecto que se genera como consecuencia de inscribir la representación gráfica, es la decisión por parte del Registrador de proceder o no a realizar notificaciones a colindantes afectados, ya sean registrales o catastrales, lo cual supone importantes consecuencias para el procedimiento:

1. En primer lugar, porque paraliza los plazos de calificación. Según explica Vázquez Asenjo, O. G. (2015), cuando los plazos de calificación se paralizan por este motivo cabrían tres posibles alternativas:

- Como primera opción, sería posible tomar anotación preventiva por defecto subsanable. Esta posibilidad permitiría ganar un plazo de sesenta días más, los cuales son prorrogables hasta los ciento ochenta días por disposición del artículo 96 de la LH. Esta prórroga obtenida, sumada al plazo inicial de sesenta días de presentación, permitiría disponer de al menos cinco meses de reserva de rango para resolver los trámites de los procedimientos previstos en el artículo 199 de la LH.
- En segundo lugar, sería también posible suspender la inscripción del título por defecto subsanable ya que como dice este autor *“el juego de la prioridad desplegará sus efectos”*. La efectividad de esta medida, es sin duda su mejor baza, y, en opinión de Vázquez Asenjo, O. G. (2015) es la mejor de las opciones debido a que la coordinación no alteraría los plazos de despacho.
- Y por último, siguiendo la línea marcada por este autor quedaría como alternativa *“tomar anotación preventiva por imposibilidad del Registrador”*. Como bien continua diciendo Vázquez Asenjo O. G. (2015) esta última opción sería la menos recomendable porque al ser este tipo de anotaciones de carácter perenne, *“mientras dura el motivo que impide al Registrador en este caso calificar, se puede producir un autentico alud de anotaciones de duración indefinida, lo cual es generador de una enorme inseguridad jurídica”*.

2. Y en segundo lugar, porque el hecho de notificar a colindantes plantea la cuestión del valor de la alegación del tercero a los efectos de la calificación. Como señala Vázquez Asenjo, O. G. (2015), la cuestión *“consiste en alcanzar una postura común sobre el efecto que pudieran generar las alegaciones llevadas a cabo por los colindantes afectados que hayan sido notificados”*, para ello dicho autor propone el siguiente criterio basado en 4 posibles situaciones:

- En caso de que el colindante sea notificado pero no comparezca ante la notificación practicada, en ese caso se asumiría que esta prestando consentimiento a la inscripción de la coordinación.

- En cambio, si el colindante es notificado, comparece y consiente la inscripción de la coordinación, en este caso no habrá problema alguno para que la inscripción de la coordinación continúe su curso.
- Si el colindante es notificado, comparece y alega en contra de la inscripción de la coordinación gráfica sin apoyo o prueba que justifique su posición, se denegará tal alegación y el procedimiento de inscripción de la coordinación continúa.
- Y por último, si el titular colindante comparece, alega y muestra prueba válida que justifique sus derechos sobre la finca, en tal caso el Registrador paralizará el procedimiento, suspenderá la inscripción y pondrá el caso en manos de los interesados para que continúen su litigio por vía judicial si así lo desearan.

3.1.5. El Programa Informático de las Bases Gráficas

La LH en el noveno párrafo de su artículo 9.b) lleva a cabo una auténtica declaración de intenciones que afecta a la aplicación informática de las bases gráficas, que pasa a ser un elemento obligatorio para los Registradores como medio auxiliar de calificación. Dicho precepto establece:

“Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos” (art. 9.b LH, párrafo 9).

Por lo tanto, en primer lugar, el noveno párrafo del artículo 9.b) de la LH se refiere a una única aplicación informática de las bases gráficas registrales, generalmente en los Registros se viene utilizando una aplicación llamada GEOBASE²¹, y que como hemos podido observar en su redacción, el artículo 9 de la LH, no menciona directamente. Se trata de un sistema informático único, suministrado y diseñado por el Colegio de

²¹ “El Sistema de Bases Gráficas Registrales, a través del programa informático denominado GEOBASE constituye una de las mejores herramientas de calificación con la que los Registradores podemos contar hoy en día” (Vázquez Asenjo O. G., 2009). En otras palabras, GEOBASE es un programa informático, cuya licencia de uso ha sido pagada por el Colegio de Registradores de España, y, que en 2008 ha sido incorporado a los Registros, los cuales utilizan para la representación gráfica de las fincas registrales.

Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, cuyo fin principal es relacionar las representaciones gráficas catastrales y alternativas con las descripciones literarias y consultar ágilmente las limitaciones al dominio público que pudieran derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. En definitiva, el Sistema de las Bases Gráficas tiene múltiples utilidades pero ninguna de ellas pasa por la sustitución del Catastro (Vázquez Asenjo O. G., 2009).

En segundo lugar, la Reforma establece en el mismo párrafo del artículo 9.b) de la LH, que dicho programa ha de ser homologado por la DGRN. Para ello, el Colegio de Registradores debía presentar solicitud de homologación en un plazo de tres meses desde la aprobación de la RC de la DGRN y de la DGC (Disposición Adicional Primera de la Ley 13/2015), resolución que se aprobó el 29 de octubre de 2015. Además, en este sentido, la Ley 13/2015 imponía otro requisito, pues tal RC de la DGRN y la DGC debía elaborarse antes del 1 de Noviembre de 2015 (fecha en la que la Ley 13/2015 entraba en vigor según su Disposición Final Quinta) para asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información (art. 10.6 LH).

Puede observarse que el plazo marcado por la Ley 13/2015 para elaborar RC antes del 1 de noviembre se ha cumplido. Sin embargo, este no ha sido el caso del requisito que consistía en presentar homologación del sistema informático de las bases gráficas registrales en un plazo de tres meses desde la aprobación de la RC.

En tercer lugar, el mismo párrafo del artículo 9.b) al que nos venimos refiriendo, justifica la homologación de la aplicación informática *“para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos”*. Tal exigencia de la Ley 13/2015 se amplía en la Disposición Adicional 1 de esta Ley, disponiendo que el sistema debe:

“...permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado” (DA 1, Ley 13/2015).

Finalmente, ante toda la incertidumbre que se ha generado alrededor de este tema, sobretodo al no haberse cumplido los plazos para la homologación del sistema informático de las bases gráficas registrales, se produjo el 3 de noviembre de 2015 una

comunicación en forma de Resolución Circular de la DGRN sobre tal homologación, su interpretación y su aplicación en algunos extremos regulados en la Reforma de la LH. En concreto la Disposición 4 de esta Resolución-Circular de noviembre de 2015 se refiere a las aplicaciones informáticas para el tratamiento de representaciones geográficas, y establece que:

“Hasta tanto se solicite y obtenga por el Colegio de Registradores la homologación de la nueva aplicación informática para el tratamiento de representaciones geográficas regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, los Registradores de la Propiedad podrán seguir utilizando las anteriores aplicaciones colegiales disponibles para tal finalidad, así como los nuevos desarrollos que el Colegio de Registradores implante provisionalmente en fase de pilotaje...El Colegio de Registradores adaptará sus programas de gestión para ajustarse a lo dispuesto en esta Resolución Circular en el plazo de 2 meses desde su comunicación” (España. Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015).

Como conclusión, puede decirse que actualmente se sigue utilizando el sistema GEOBASE, entre otros, de forma provisional a la espera de la homologación del nuevo sistema, aunque los Registradores también utilizan un sistema más extraño que consiste en acudir al Catastro para que les suministren las coordenadas georreferenciadas de la finca que se pretende incorporar en el Registro y que de esta forma quede coordinada. Esto está controlado y pilotado por una institución de las FFAA que se llama ISDEFE²², que lleva a cabo también los protocolos de seguridad del CNI y otras instituciones públicas, porque la información que contienen los Registros y Catastros está considerada como *“infraestructura crítica del Estado”*, lo cual exige unos niveles de seguridad altos para evitar que se pueda hackear o su información ser filtrada.

3.1.6. Publicidad de las Bases Gráficas

La publicidad de las bases gráficas constituye el sexto elemento de calificación. A ello se refiere también el artículo 9.b) de la LH, en cuyo párrafo décimo dispone lo siguiente:

“Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los

²² Ingeniería de Sistemas para la Defensa de España, S.A. es una empresa pública dependiente del Ministerio de Defensa especializada en dar soluciones de seguridad y logística a los organismos de la Administración, nacional e internacional, mediante servicios de ingeniería, consultoría y asistencia técnica. Su presidente es el propio Secretario de Estado de Defensa. Fuente disponible en: <https://www.isdefe.es> (Consultado el 19 de junio de 2016)

supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real” (art. 9.b, párrafo 10).

De aquí podemos extraer que la publicidad de las bases gráficas solo vale expedirla de la que resulte de la representación gráfica catastral. La publicidad no cabe ser expedida de la información gráfica contenida en la referida aplicación informática en cuanto elemento auxiliar de calificación. Es posible que la representación gráfica alternativa sea admitida temporalmente por ley hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el catastro. Hasta que esto ocurre se hará constar que la representación gráfica no ha sido validada aún por el Catastro. Se podrá dar publicidad procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica que vayan a ser inscritas en folio real y en toda forma de publicidad registral gráfica o literaria aparecerá la referencia catastral y si la finca está o no coordinada gráficamente con el catastro a una fecha determinada (Vázquez Asenjo, O. G., 2015).

3.2. Valoración del Nuevo Sistema

A modo de conclusión, las novedades que introduce el artículo 9 de la LH, se resumen en que a partir de ahora cada inscripción llevada a cabo por el Registrador debe expresar las siguientes circunstancias:

1. La descripción literaria de la finca, la cual implica incorporar los datos relativos a su naturaleza y lugar donde se encuentra, así como sus linderos y superficie.
2. La identificación de la finca debe ser completada a través de la RGGR.
3. La incorporación de la RGGR puede ser obligatoria o voluntaria y darse de forma directa o indirecta.
4. Una vez inscrita la RGGR, se presume que los derechos reales inscritos en el Registro pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.
5. La Reforma incorpora la utilización de una única aplicación informática homologada por la DGRN y que sirve al Registrador de elemento auxiliar de calificación.
6. Y se dará publicidad cuando la finca resulte o no gráficamente coordinada con las bases gráficas del Catastro.

Una vez analizadas las novedades que introducen el artículo 9 y 10 de la LH, afirmamos que la Ley 13/2015 mantiene siempre en su punto de mira el lograr la coordinación entre la descripción de la parcela catastral y la descripción de la finca registral. Dicha pretensión, como bien explica Vázquez Asenjo, O. G. (2015) debe respetar tres criterios de calificación:

- Criterio subjetivo: la descripción catastral debe ser asumida por el titular del derecho que se pretende inscribir.
- Criterio objetivo: la descripción catastral debe también ser asumida por el dueño como descripción de su finca registral.
- Criterio formal: todo dato que se inscribe en el Registro, cualquiera que sea su naturaleza; administrativa, medioambiental o urbanística; una vez inscrito, se convierte en un dato de naturaleza registral.

Sin embargo, para concluir la valoración global de este nuevo sistema, convendría antes aludir al debate jurídico que se ha generado alrededor del mismo. Y es que la Reforma, y en concreto, el sistema de incorporación de las bases gráficas al Registro que regula el artículo 9 de la LH, es un tema de actual confrontación entre diversas partes de la doctrina jurídica. Durante mi investigación, he podido observar que hay opiniones al respecto muy diferentes y que el origen del debate es incluso anterior a la propia Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la LH y del TRLCI. Para tratar este tema, lo mejor es ir viendo las diferentes opiniones que se han publicado al respecto.

Como ejemplo de opinión en contra del actual sistema de las bases gráficas registrales, el cual, como hemos explicado antes supone normalmente la utilización del sistema informático GEOBASE (pero puede ser cualquier otro), tenemos la opinión de Caballé Cruz, A. (2013)²³, Notario de Santa Cruz de Tenerife, que publicó el 4 de abril de 2013 en la Revista Bimestral No 48 del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, un artículo de opinión acerca de lo que él considera; *“el abuso de la utilización de este sistema”*. Este autor, afirma que el origen del problema se remonta a la asamblea de Barcelona de 1988, donde explica con duras palabras, que *“con el telón de fondo del miedo a la homologación con otros sistemas europeos, los Registradores convocaron esta asamblea para acordar su política de imagen, estrategia corporativa y el inicio de su actividad lobbística”*. Caballé Cruz, A. (2013), defiende que el sistema GEOBASE está configurado para suplantar al Catastro y prescindir de la escritura pública. También dice que prescindir de los otorgantes y de los colindantes, *“ya que en el proyecto, es el Registrador, sin que nadie lo pida y sin facultades para ello, por sí sólo, mediante lo que autodenominan validación, quien dice cuál y cómo es físicamente la finca y por dónde van sus linderos”*. Este autor

²³ Disponible en: <http://www.elnotario.es/index.php/opinion/opinion/138-geobase-vs-catastro-0-8829151176688402> (Consultado el 5 de junio de 2016)

termina diciendo que los excesos en la función calificadora generan inseguridad jurídica y el entorpecimiento del tráfico inmobiliario, y, expone como base de sus argumentos la Sentencia 2684/2012 de la Audiencia Provincial de Tenerife de 12 de diciembre de 2012²⁴, que establece que el sistema GEOBASE “carece de base legal” y está configurado “al margen del catastro, en contravención de la necesidad de que exista una información literal e integrada entre el Registro y el Catastro” (SAP TF 2684/2012, pág. 4).

En cambio, por otro lado, Delgado Ramos, J. (2013), se muestra muy crítico con esta rama de opinión, en especial con el Análisis del Borrador de Anteproyecto de Reforma Integral de los Registros²⁵, elaborado por el CNN²⁶ que subraya la carencia de valor jurídico de GEOBASE y de IDUFIR. Este autor incluso ironiza con la posición tomada por el CNN diciendo que:

“Parece, pues, que el sistema legal diseñado e impuesto por el artículo 9 de la LH ..., en opinión del CNN, no es más que una pretensión de hacer competencia desleal al Catastro y que la identificación registral geográfica de las fincas carece de valor jurídico alguno, pues, según el máximo órgano del notariado, las únicas bases de datos geográficas que gozan de efecto jurídico en nuestro ordenamiento son las catastrales”.

Para Delgado Ramos, J. (2013), Registrador de Santa Fe, tales afirmaciones son jurídicamente insostenibles a la vista de la normativa vigente. No obstante, este autor mantiene que tal oposición continúa siendo respaldada por sectores representativos del Notariado, que afirman que esta cuestión ha sido ya abordada judicialmente en la anteriormente mencionada SAP TF 2684/2012 de 12 de diciembre, y, que según esta Sentencia, el artículo 9 de la LH no justifica la creación de GEOBASE. Delgado Ramos, J. (2013) explica que la creación de GEOBASE no es otra cosa que el nombre dado a la aplicación informática para el tratamiento de las bases gráficas que prevé la propia LH en el noveno párrafo de su artículo 9.b). Pero dispone que lo más sorprendente de la Sentencia es el modo en que se ha llegado a ella. Se trata de un recurso de apelación contra la calificación registral en el que el Registrador no ha sido parte del proceso y en consecuencia no ha tenido la posibilidad de defender su calificación impugnada. Además,

²⁴ SAP TF 2684/2012. Disponible en: <http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=AN&reference=6635007&links=%22381%2F2012%22%20%22500%2F2012%22&optimize=20130220&publicinterface=true> (Consultado el 5 de junio de 2016)

²⁵ Borrador del Anteproyecto de Reforma Integral de los Registros. Disponible en: http://www.fsc.ccoo.es/comunes/recursos/15597/1620820-Borrador_anteproyecto_de_ley_de_reforma_integral_de_los_registros_civiles.pdf

²⁶ Consejo Nacional de Notariado: es el órgano directivo a nivel nacional encargado del gobierno y de realizar la supervisión del correcto ejercicio de la función notarial. Disponible en: <http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/publicaciones/publicaciones-periodicas> (Consultado el 6 de junio de 2016).

este autor recuerda que la Sentencia de la AP de Tenerife no solo contradice la Sentencia del Juzgado de Instancia, la cual revoca, sino que también contradice otra Sentencia dictada por otra sección de la misma Audiencia dos meses antes.

Esta es la Sentencia 2830/2012 de la AP de Tenerife de 16 de octubre de 2012²⁷, que establece que cuando no exista resolución administrativa que impugnar, se estima que no es necesaria la participación de la Administración del Estado, careciendo el abogado del estado de legitimación pasiva para ser parte en el proceso (en la Sentencia de 12 de diciembre se admitió la legitimación pasiva del abogado del estado). Además, esta Sentencia defiende el sistema de las bases gráficas registrales y destaca sus efectos en su fundamento jurídico cuarto (SAP TF 2830/2012, pág. 2).

Otra opinión a favor del sistema de las bases gráficas registrales es la dada por Fandos Pons, P. (2014), que es el Director del Servicio de las Bases Gráficas del Colegio de Registradores de España, y, dispone sus argumentos de diferente manera.

En primer lugar, afirma que la base gráfica registral no es un catastro paralelo, porque los Registros se encargan de identificar la realidad jurídica descrita en el folio mediante la identificación de aquella porción del territorio amparada en un título de propiedad, mientras que el Catastro se encarga de identificar la realidad física sobre el territorio. Destaca que el Catastro y el Registro son instituciones con funciones diferentes, lo cual supone la especialización del trabajo, y por lo tanto, ambas instituciones contemplan el territorio desde puntos de vista diferentes.

Por un lado, está el punto de vista fiscal del Catastro, y por otro lado, está el punto de vista privado característico del Registro de la Propiedad. Es decir, tal como explica Fandos Pons, P. (2014), los Registros no identifican una realidad física sobre el territorio, sino una realidad jurídica, la que se describe en el folio registral. De tal manera que no tiene sentido, según dispone este autor, decir que GEOBASE o el sistema de las bases gráficas registrales es un Catastro paralelo, o, que pretende suplantar al Catastro, introduce confusión o ralentiza tráfico inmobiliario, porque precisamente cumple con una función totalmente diferente a la del Catastro.

²⁷ SAP TF2830/2012, pág. 2. Disponible en: <http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=AN&reference=6779318&links=%22536%2F2012%22&optimize=20130704&publicinterface=true> (Consultado el 5 de junio de 2016).

4. El Despacho de la Inscripción de la RGGR

Una de las cuestiones fundamentales de la Reforma consiste en ver cómo se va a despachar la inscripción de la RGGR coordinada con el Catastro. En palabras de Vázquez Asenjo, O. G. (2015) existen dos posturas interpretativas a la hora de tratar el despacho de la inscripción de la RGGR.

Por un lado, la primera postura interpretativa consistiría en tomar las coordenadas de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral, a las que se le añadirían la fecha en la que se efectúa su calificación y se las vincularía a un asiento de presentación o al asiento a practicar. Con todo ello, se formaría un fichero GLM²⁸ que incluiría la firma electrónica del Registrador, y, finalmente, dicho fichero se adjuntaría a un CSV²⁹ de localización, haciéndose constar en el acta de asiento de inscripción.

Por otro lado, la segunda postura interpretativa supondría la utilización del programa informático GEOBASE para validar que la base gráfica coincide con la base catastral. Cuando dicha coincidencia se constate positivamente, entonces GEOBASE generará un fichero GLM con todos los metadatos utilizados para crear esa base gráfica y se incluirá junto a un número CSV de localización.

Podemos por lo tanto, destacar de esta breve descripción que hay diferencias sustanciales entre ambas interpretaciones. Por ejemplo, en la primera, se toman las coordenadas que resultan del Catastro, mientras que en la segunda, se toman de la base gráfica registral.

Vázquez Asenjo, O. G. (2015), se posiciona a favor de la segunda postura interpretativa y da tres argumentos a su favor.

En primer lugar, porque al ser coincidente con el Catastro no deberían existir diferencias.

En segundo lugar, porque las coordenadas en el Catastro no aparecen referidas a la realidad física sino a la cartografía correspondiente, con lo cual si empleáramos la primera postura interpretativa la distorsión con el paso del tiempo y el cambio de fondo es

²⁸ La Dirección General del Catastro utiliza un formato GML (XML con contenido geográfico) para describir informáticamente las parcelas catastrales. Este formato es accesible como fichero adjunto en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, desde la consulta interactiva de un bien inmueble y desde servicios web WFS. Disponible en: http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos_intercambio/Formato%20GML%20parcela%20catastral.pdf

²⁹ El Código Seguro de Verificación garantiza, mediante el cotejo en la Sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la integridad del documento (Artículo 18.1.b de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos). Disponible en: <http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/ayuda/CSV.shtml> (Consultado el 6 de junio de 2016)

inevitable. Es decir, si hacemos constar las coordenadas catastrales en el folio, al poco tiempo las mismas pueden quedar descontextualizadas.

Y por último lugar, dado que el Registro va acumulando históricamente representaciones gráficas de distintas épocas y sobre diferentes materias de fondo, éstas se renuevan cíclicamente por completo. De manera que según afirma este autor, el hecho de no contar con representación propia de sus recintos las incoherencias podrían hacer colapsar el sistema en poco tiempo.

Conclusiones

Antes de nada, es muy importante subrayar las diferencias existentes entre las dos instituciones que la Ley 13/2015 pretende coordinar, y es que muchas veces, la falta de entendimiento en torno al nuevo sistema de las bases gráficas registrales viene provocado inicialmente por el desconocimiento de tales diferencias.

En primer lugar, a parte de su origen histórico, existen diferencias entre la finca registral y la parcela catastral, que es el objeto de cada respectiva institución. Tales diferencias radican en que la valoración de la finca catastral se realiza en base a una medición llevada a cabo por un organismo oficial, mientras que la registral se hace en base a la medición llevada a cabo por un organismo de carácter privado.

La finalidad del Catastro no es otra que determinar, por una parte, cual es la riqueza del suelo de la nación por medio de la representación gráfica de las fincas, y por otra parte, gravarla, con el objetivo en mente de obtener una relación de contribuyentes que genere ingresos para el Estado. De manera, que el Catastro no es un registro de cargas, ni de titularidades jurídicas, es lisa y llanamente, un registro de contribuyentes.

En otras palabras, no sería posible acudir a un tribunal a defender un derecho de propiedad diciendo que se es titular según las bases del Catastro. Otra cosa diferente, que sí sería posible, sería el hecho de aportar certificación catastral en un juicio para probar que durante tantos años se han pagado los respectivos impuestos.

Sin embargo, en el Registro no existe un departamento de medición topográfico como en el Catastro, ya que su función depende de esa representación gráfica. El Registro se basa en lo que se conoce como descripción literaria de la finca, es decir; se describe literariamente la finca por parte del interesado en inscribir por primera vez su título al Registro de la Propiedad. Por ejemplo, el interesado declarará que su finca al norte linda con la finca de Juan, al sur con la de Pedro, al este con la de Ana y al Oeste con la de María. Aunque en realidad esto no es así, lo lógico sería aportar también junto a la descripción literaria de la finca un plano donde perfectamente se pudiera identificar y comparar la vinculación entre la descripción gráfica y literaria de la finca que consta en el Registro.

El problema que ha habido hasta no hace mucho, es que los sistemas de medición son relativamente recientes, es decir, hasta hace unos años era imposible fijar los puntos georreferenciados de las fincas si no iba un topógrafo marcando las fincas con los instrumentos necesarios. Y aun así, existía siempre el peligro cierto de que la medición no fuera perfecta. Por ello, la LH reconocía y aún reconoce un margen de tolerancia en la medición de fincas del +/- cinco por ciento.

Por lo tanto, tenemos dos instituciones que tienen finalidades diferentes y tienen un sistema diferente de descripción de fincas, para unos es la utilización de satélites, instrumentos topográficos, etc, y para otros, es la descripción literal dada por el propietario a la hora de inscribir su finca.

Llegados hasta este punto, lo que venía ocurriendo es que el Registro consideraba el sistema de descripción literaria insuficiente y excesivamente limitado. Para completarlo, el propio Colegio de Registradores introdujo en los distintos Registros unos sistemas de identificación de fincas y de georreferenciación propios. De hecho, lo que se hizo fue que el Registro compró la licencia de un programa informático, llámese por ejemplo GEOBASE, (pero hay más) para que a partir de ahí el Registro cree, desarrolle y adapte dicha aplicación informática a sus necesidades y funciones de calificación. De manera, que por ejemplo GEOBASE, no es creado por el Registro (el Registro no se dedica precisamente a desarrollar programas informáticos), es creado por una empresa holandesa³⁰, a la cual se le compra la licencia del producto para poder operar con él. Esto mismo es lo que ocurre con otros programas informáticos que utiliza el Registro en su labor diaria.

Se trata pues, de un sistema de representación gráfica de fincas alternativo al sistema del Catastro. En concreto, GEOBASE, actúa superponiendo diferentes capas de información. Una primera capa que normalmente es la del Catastro, para luego incorporar cualquier otra capa de información que esté disponible y sirva para contrastar la información contenida en el Catastro. Se quiere contrastar la información que ofrece el Catastro, pues muchas veces ésta no es fiable, y para muestra un botón, como explicaba el Registrador Juan Segoviano Astaburuaga³¹, en su propia experiencia se ha llegado a encontrar hasta con tres certificaciones catastrales diferentes emitidas el mismo día y sobre la misma parcela. Eso sí, como bien afirma este autor, también hay que tener claro que este sistema de representación gráfica alternativo y registral únicamente podía ser utilizado con efectos internos, no desplegaba efectos públicos. Sin embargo, este mismo autor admite que esta opinión no es igualmente compartida por todos los Registradores, pues hay, de

³⁰ Elsevier, es una empresa multinacional afincada en Amsterdam, especializada en *data solutions* y encuadrada a su vez dentro de un conglomerado empresarial llamado RELX Group. Fuente disponible en: <https://www.elsevier.com> (Consultado el 20 de junio de 2016).

³¹ Opinión obtenida de forma verbal durante una recepción, en la que el Registrador me recibió personalmente en su despacho y que tuvo lugar el viernes 3 de junio de 2016.

hecho, varios Registradores que defendían que este sistema sí generaba efectos al exterior³².

Precisamente, es ese elemento de desencuentro entre Registradores, y también Notarios, lo que busca coordinar la nueva Ley 13/2015, pues se establece por primera vez, que la cartografía que tienen que utilizar los Registradores es la del Catastro. De manera, que ahora se debe aportar cartografía catastral de manera directa, o en caso de que ésta no este disponible, o sea incorrecta, se puede aportar de forma indirecta por medio del uso de cartografía alternativa, por ejemplo, la que proporcionaría GEOBASE, o la de cualquier otro sistema, pues la nueva Ley no dice nada acerca de qué sistemas deben conformar la cartografía alternativa, eso sí, se remite a unos requisitos³³ que deben cumplirse en todo caso para lograr dicha coordinación, la cual constituye el principal objetivo de la Reforma.

Por lo tanto, se pone fin al debate³⁴ anteriormente referido de la siguiente forma; y es que la Ley 13/2015, distingue únicamente entre fincas coordinadas y no coordinadas. Esto significa, que ahora respecto de la situación anterior, el Registro sí puede extender los efectos de la fe pública registral a la descripción gráfica de las fincas inscritas cuando éstas estén coordinadas con el Catastro. Antes de la Reforma de la LH, al Registrador le daba igual que la finca midiese mil metros cuadrados que novecientos noventa, precisamente porque el Registro no amparaba datos físicos, lo que sí se sabía en cambio, por medio de la descripción literaria aportada por el titular de la finca inscrita, era que sobre una determinada superficie dicha finca lindaba con la finca de Fulano, Mengano, Futano y Perengano.

En otras palabras, el Registro es y era un registro de derechos, que se centra en registrar que sobre una finca un individuo tiene constituido un derecho de propiedad, otro tiene constituido una hipoteca, otro ha sido embargado y otro ha iniciado un proceso de parcelación, por ejemplo. Por lo tanto, al Registro lo que le interesa son los derechos, no la representación gráfica de las fincas, lo cual en su labor constituye un complemento y no la clave de su función como ocurre con el Catastro, que tiene que saber la superficie exacta de la finca para poder gravarla.

³² Un ejemplo de esta opinión sería la que el Registrador Delgado Ramos, J. (2013) da en su artículo: *Las Bases Gráficas Registrales, el CGN y la Audiencia Provincial de Tenerife*, de 14 de marzo de 2013, publicado en Notarios y Registradores y disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/TERRITORIO/2013-bases-graficas.html> (Consultado el 17 de junio de 2016).

³³ Tales requisitos pueden observarse en la siguiente comunicación emitida por la DGC: <http://www.catastro.minhap.es/documentos/portal%20RGA.pdf>

³⁴ Debate que en parte también ha sido iniciado por la SAP TF2830/2012.

Siguiendo la línea de explicación dada por el Registrador Segoviano Astaburuaga, él considera que la nueva Ley se trata de una buena Reforma, en el sentido de que sus intenciones son buenas, ya que trata de coordinar a estas dos instituciones y de obtener una base física fiable que sirva a ambas instituciones. Igualmente afirma que aunque la regulación en sí no es excelente, es buena, es inteligente y tiene buenas intenciones, es ambiciosa, y no ha perdido la cabeza, pero desde el punto de vista sistemático si se podría haber hecho más sencillo. Se trata de una ley con una redacción complicada de entender pues combina elementos y conceptos jurídicos con conceptos técnicos y de mediciones.

También considera que la Ley 13/2015 tiene efectos muy limitados y lo que se ha venido haciendo con la Reforma es “*matar moscas a cañonazos*”. Y es que el sistema utilizado hasta ahora no es malo, y prueba de ello, es que durante todos estos años de funcionamiento del Registro, se ha mostrado como una institución de lo más fiable, en cuyo balance no ha habido especiales problemas con las superficies de las fincas, y los problemas que han existido de casos de doble inmatriculación han sido siempre mínimos. De manera que podemos preguntarnos si de verdad hacia falta haber articulado una reforma de tal calibre para un problema tan pequeño. Para Segoviano Astaburuaga la pregunta es otra; ¿es el Catastro una institución fiable?

A modo de conclusión objetiva, podemos decir que en un país como España, donde la riqueza urbana del suelo representa aproximadamente el noventa por ciento de la riqueza territorial total del país, es precisamente, esa propiedad la que está perfectamente identificada y delimitada, y no hace falta que lo haga el Catastro, pues ya lo establecen las paredes de las casas, las calles, y son directamente los propietarios quienes se aseguran de que no se pierde de vista ni un centímetro, pues estarían perdiendo mucho dinero. Por ello mismo, si para el noventa por ciento de la riqueza del valor territorial de un país, el Catastro no es necesario para la identificación de fincas, nos quedaría el otro diez por ciento que representa el valor territorial de la propiedad rústica. Eso sí, el Catastro sí es necesario para cobrar impuestos, pero para la identificación de propiedades es absolutamente prescindible.

La pregunta que cabe ahora hacerse sería; ¿qué coste nos supone ese diez por ciento? Sin duda se trata de un coste demasiado alto que podría atajarse de forma alternativa. El Catastro es una institución que paulatinamente debe ir asentándose a las nuevas exigencias y necesidades del país. Y la Ley 13/2015 está muy acertada en este sentido pues establece con carácter obligatorio la coordinación de fincas en los supuestos de “...*parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos...*” (art. 9.b, LH).

Pero como pasa en muchas ocasiones, cuando se trata de terrenos rurales muy pequeños (p.e., minifundios gallegos), los costes de incorporación de coordinación de este tipo de terrenos son demasiado altos en comparación al valor económico de la finca. En estos casos se producen disfunciones, ya que la regulación legal en definitiva perjudica al propietario que lo que quiere es no coordinarse porque los costes de coordinación son altos. Lo contrario ocurre cuando estamos ante supuestos de fincas de gran valor económico, donde los propietarios ya se han cuidado en medirlas y tenerlas perfectamente delimitadas y registradas. Pero esto no es algo nuevo, siempre que se ha tenido bienes de gran valor sus propietarios se han cuidado de tener todo perfectamente delimitado y protegido.

Por ejemplo, no es lo mismo una parcela en pleno Paseo de la Castellana donde el metro cuadrado vale una fortuna que una pequeña parcela en una aldea en Galicia. Tener una coordinación perfecta y exacta es muy importante en el primer caso, precisamente por el gran valor económico que aglutina. En cambio, por las mismas razones económicas, no es tan importante y el sistema puede subsistir perfectamente sin que una pequeña huerta en una aldea de Galicia este coordinada y perfectamente delimitada. Probablemente, para el propietario de esa pequeña finca su derecho de propiedad existe en la medida en que él cultiva, cuida y defiende su parcela.

Por lo tanto, no hay problema de inseguridad jurídica como algunos insisten, las propiedades están defendidas y a nadie le quitan lo que es suyo, esto es un hecho. El problema puede producirse únicamente en los casos de indeterminación de titularidades o solapación de fincas, es decir, supuestos de terrenos que estén abandonados o que no se saben muy bien de quién son, porque nunca accedieron al Registro, o, el caso de fincas que crecen a costa de otras (p.e. el propietario de una de ellas mueve el mojón y corre la linde, ganando así unos metros a costa del colindante), porque el territorio a excepción de Holanda que gana metros al mar, en España no crece. Para evitar estos problemas, que sí generan inseguridad jurídica, el Registro siempre ha sido muy estricto a la hora de admitir supuestos de exceso de cabida, es decir; cuando se trata de incorporar al Registro una mayor cabida, ya sea porque:

- La finca estuviera mal medida desde el principio, o quien incorporó esa propiedad al Registro hubiera declarado menos metros de los que en realidad tenía con la finalidad de pagar menos impuestos.
- O que se haya desplazado el mojón para ganar metros al vecino. Esto antes no ocurría o era muy difícil que se diera, ya que los dos propietarios de las fincas colindantes labraban sus respectivas fincas diariamente y en consecuencia cada uno sabía perfectamente donde estaban los límites de sus fincas. Sin embargo, a medida que el

valor de las fincas rústicas ha ido disminuyendo por el desplazamiento de la población a las ciudades, los hijos de los agricultores han ido abandonado el cultivo de esas tierras, que han quedado por así decirlo un poco desamparadas.

Por ello el Registro, jurídicamente siempre ha sido partidario de la no admisión de excesos de cabida, si no es a base de unos procedimientos muy exhaustivos. Por lo tanto queda claro que no se trata de un problema de inseguridad jurídica, al Registro la medición real de la finca le importa relativamente poco.

En otras palabras, cuando una finca accede al Registro por vez primera, que los linderos marcados en la descripción literaria y gráfica de la finca midan por dentro cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados reales en lugar de los cuatrocientos cincuenta especificados en la descripción, al Registro le da igual. El Registro tiene claro que la finca objeto de inscripción se trata de una línea poligonal que llega hasta una serie de puntos y que no colisiona con otros derechos inscritos.

Aquí también el por qué de todas las reglas de publicidad que se regulan en la LH, el colindante una vez vea publicada que la finca de su vecino se ha inscrito en el Registro, no va a ir y medir la finca por sus propios medios para constatar que correctamente mide cuatrocientos cincuenta metros cuadrados o que en realidad mide cuatrocientos treinta. El colindante sabe hasta donde llega su finca y simplemente lo que va a hacer es contrastar la descripción de la finca que ha sido inscrita para ver si es correcta, o impugnar la inscripción en caso de que no lo sea y afecte a sus derechos.

Además al Registro no le es tan importante medir la superficie exacta de una finca rústica cuando las compraventas que se llevan a cabo sobre este tipo de terrenos, se hacen generalmente a un tanto alzado, es decir; cuando una persona compra una finca, puede ocurrir que esa finca en el Registro mida novecientos metros cuadrados, en el Catastro la misma finca mida mil cien, pero si ésta se midiese con un programa mas avanzado, se constataría que en realidad la finca mide mil cincuenta. Al comprador de la finca rústica le va a dar igual, éste va a seguir pagando cien mil euros por la finca. Sin embargo, la superficie de las fincas tiene una mayor importancia cuando se desarrolla el urbanismo, sobretodo en el área periurbana de las ciudades, porque ahí cada metro cuadrado tiene un alto valor económico.

Para concluir, se puede terminar diciendo que la seguridad jurídica no ha aumentado con la Reforma, lo que se ha conseguido con este nuevo sistema es que exista un correlato entre la base física del Catastro y la base literaria sobre la que el Registro apoya sus pronunciamientos. Hasta ahora, y es lo que cambia la Ley, no se había producido una traslación de los efectos jurídicos registrales a la realidad física del Catastro. Con la nueva Ley, solamente de las que conste coordinadas se produce esa traslación. Es decir, lo

que la Reforma alcanza, es extender los efectos de la fe pública registral cuando se produce una coordinación entre las bases del Catastro y del Registro, y entonces se lleva a cabo un procedimiento en el que, por una parte, la base gráfica catastral pasa a ser la base física del Registro, y por otra parte, el Registro no tenga dudas de que la finca registral y la parcela catastral coinciden. No obstante, cabe la posibilidad de que el Registrador considere que la finca no este coordinada y desprecie la coordinación o no lo admita porque la finca catastral no corresponde con la registral. La consecuencia en este caso sería que no se produce por así decirlo la extensión de los efectos de la fe pública registral a los hechos físicos que representa el Catastro.

Bibliografía

Administracion.gob.es (2015). *Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (COR4)*. Disponible en: http://administracion.gob.es/pag_Home/espanaAdmon/reformaAdmon/CORA.html (Consultado el 16 de febrero de 2016).

Alcázar Molina, M. G. (2000). *El Catastro y su Evolución hasta el siglo XVI*. Portal de la Dirección General del Catastro, julio 2000, **págs. 51-60**. Disponible en: http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/publicaciones/ct/ct39/ct39_3.pdf (Consultado el 29 de marzo de 2016).

Caballé Cruz, A. (2013). *Geobase Vs. Catastro*. Revista Bimestral del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, No 48, publicado el 4 de abril de 2013. Disponible en: <http://www.elnotario.es/index.php/opinion/opinion/138-geobase-vs-catastro-0-8829151176688402> (Consultado el 5 de junio de 2016)

Camarero-Bullón, C. (2014). *El Catastro en España en el siglo XVIII*. Eurocadastre, 2014, **págs. 1-19**. Departamento de Geografía, Universidad Autónoma de Madrid, Madrid, España. Disponible en: <http://www.eurocadastre.org/pdf/camareroesp.pdf> (Consultado el 3 de abril de 2016).

Chico y Ortiz, Jose María (1974). *Complemento al Derecho Hipotecario y su Legislación*. Madrid, 1974, **pág. 71**.

Cinco Días (2014). *Bases Gráficas para el Registro del XXI*. Pedro Fandos, director del Servicio de Bases Gráficas Registrales, Medio Ambiente y Consumidores. Disponible en: http://cincodias.com/cincodias/2014/01/16/economia/1389897572_376454.html (Consultado el 6 de abril de 2016).

Delgado Ramos, J. (2013). *Las Bases Gráficas Registrales, el CGN y la Audiencia Provincial de Tenerife*. Notarios y Registradores, Granada, 14 de marzo de 2013. Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/TERRITORIO/2013-bases-graficas.html> (Consultado el 5 de junio de 2015).

Díez-Picazo y Ponce de León, L. y Gullón Ballesteros, A.: *Sistema de Derecho civil, vol. III, Derecho de cosas*. Madrid, 2002.

España. Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección 3a). Sentencia número 2830/2012 de 16 de octubre. No de resolución: 474/2012. Procedimiento: Recurso de Apelación (No de Recurso: 536/2012). Tipo de Resolución: Sentencia. Disponible en: <http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=AN&reference=6779318&links=%22536%2F2012%22&optimize=20130704&publicinterface=true> (Consultado el 5 de junio de 2016).

España. Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección 4a). Sentencia número 2684/2012 de 12 de diciembre. No de resolución: 500/2012. Procedimiento: Recurso de Apelación (No de Recurso: 381/2012). Tipo de Resolución: Sentencia. Disponible en: <http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=AN&reference=6635007&links=%22381%2F2012%22%20%22500%2F2012%22&optimize=20130220&publicinterface=true> (Consultado el 5 de junio de 2016).

España. *Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria*. [Internet] Boletín Oficial del Estado, núm. 58 de 27 de febrero de 1946, **art. 9, 10, 31, 198-210**. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1946/BOE-A-1946-2453-consolidado.pdf> (texto consolidado), <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453&p=20011231&tn=0> (redacción de 2001) (Consultado el 11 de febrero de 2016).

España. *Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario*. [Internet] Boletín Oficial del Estado, núm. 106 de 16 de abril de 1947, **art. 51**. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1947/BOE-A-1947-3843-consolidado.pdf> (Consultado el 11 de febrero de 2016).

España. *Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*. [Internet] Boletín Oficial del Estado, núm. 58 de 8 de marzo de 2004, **arts. 1-13**. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOE-A-2004-4163-consolidado.pdf> (Consultado el 11 de febrero de 2016).

España. *Real Decreto Legislativo 671/2014, de 1 de agosto, de modificación del Real Decreto 199/2012, de 23 de enero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de la*

Presidencia y se modifica el Real Decreto 1887/2011, de 30 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales. [Internet] Boletín Oficial del Estado, núm. 187 de 2 de agosto de 2014, **art. único, término 8**. Disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/02/pdfs/BOE-A-2014-8364.pdf> (Consultado el 23 de febrero de 2016).

España. *Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.* [Internet] Boletín Oficial del Estado, núm. 151 de 25 de junio de 2015, **arts. 9-11, arts. 198-210 y Disposiciones Adicionales**. Disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/2015/06/25/pdfs/BOE-A-2015-7046.pdf> (Consultado el 10 de febrero de 2016).

España. *Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.* [Internet] Boletín Oficial del Estado, núm. 260 de 30 de octubre de 2015. Disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/30/pdfs/BOE-A-2015-11655.pdf> (Consultado el 25 de febrero de 2016).

España. *Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la DGRN, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.* Notarios y Registradores, **término 4**. Disponible en: http://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2015/11/Resolucion_Circular_3_nov_2015.pdf (Consultado el 25 de febrero de 2016).

Fandos Pons, P. (2014). *La Base Gráfica Registral no es un Catastro Paralelo*. Economía, El País. Madrid, 28 de enero de 2014. Disponible en: http://economia.elpais.com/economia/2014/01/28/vivienda/1390914880_920495.html (Consultado el 5 de junio de 2016).

Gómez de la Serna, P. (1862). *La Ley Hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera, precedida de una introducción histórica y seguida de un diccionario y formularios...*, Madrid, 1862, tomo I, **pág. 168**.

La Moncloa (2012). *Creada una Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas*. Referencia del Consejo de Ministros de 26 de octubre de 2012, **págs. 7-9**. Disponible en: <http://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/documents/2012/refc20121026.pdf> (Consultado el 11 de febrero de 2016).

Merino Escartín, J. F. (2015). *Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro*. Notarios y Registradores. Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/> (Consultado el 10 de febrero de 2016).

Ministerio de Empleo y Seguridad Social (2012). *Programa Nacional de Reformas 2012*. Programa Nacional de Reformas (Europa 2020), **págs. 7-8**. Disponible en: http://www.empleo.gob.es/es/sec_trabajo/analisis-mercado-trabajo/pnr/120504_PNR_ESPANYA_2012-1.pdf (Consultado el 12 de febrero de 2016).

Ministerio de Justicia. *Registros: Propiedad y Mercantiles*. Disponible en: <http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/areas-tematicas/registros/registro-propiedad> (Consultado el 1 de abril de 2016).

Moreno Bueno, T. (2008). *Breve crónica de un siglo de Catastro en España (1906-2002)*. Catastro, agosto 2008, **págs. 31-59**. Arquitecto de Hacienda, vocal asesor de la Dirección General del Catastro. Disponible en: http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/publicaciones/ct/ct63/ct63_3.pdf (Consultado el 30 de marzo de 2016).

Notarios y Registradores (2008). *¿Qué es el IDUFIR?* Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/CORTOS/2008/32-IDUFIR.htm> (Consultado el 15 de febrero de 2016).

Notarios y Registradores (2015). *Resumen de la Resolución Conjunta Catastro-Registro*. Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/variados-r/resumen-resolucion-conjunta-catastro-registro/> (Consultado el 22 de febrero de 2016).

Portal de la Dirección General del Catastro. *Catastro inmobiliario: usos y utilidades*. Disponible en: http://www.catastro.meh.es/esp/usos_utilidades.asp (Consultado el 5 de marzo de 2016).

Juez Pérez, A. (2015). *Principales Novedades Introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las Leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario*. Revista CESCO de derecho de Consumo, Número 14/2015, **págs. 109-129**. Disponible en: <https://www.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/813/660> (consultado el 5 de abril de 2016).

Vázquez Asenjo, O. G. (2009). *Utilidades del Sistema de Bases Gráficas Registrales para la Técnica de Calificación Registral*. Notarios y Registradores. Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/CORTOS/2009/13-geobase.htm> (Consultado el 20 de febrero de 2016).

Vázquez Asenjo, O. G. (2015). *La Reforma 13/2015 en la Calificación y Despacho del Registro de la Propiedad*. Registrador de Lloret de Mar Número 1. Material compartido por el autor vía e-mail.

Registradores de Cataluña. *¿Qué es el Registro de la Propiedad?*. Registradores de España. Disponible en: http://www.registradors.cat/seccion.php?pag_id=9&xml_file=info_general§ion=info_general (Consultado el 29 de febrero de 2016).

Registradores de Cataluña. *¿Qué son las Bases Gráficas Registrales?*. Registradores de España. Disponible en: http://www.registradors.cat/seccion.php?pag_id=26&xml_file=info_general_16§ion=info_general&idioma=es (Consultado el 7 de abril de 2016).

Rivas Palá, M. (1982). *Fondos del Registro de la Propiedad en los Archivos Históricos Provinciales*. Boletín de la ANABAD, ISSN 0210-4164, Tomo 32, N° 1-2, 1982, **págs. 71-74**. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=964874> (Consultado el 8 de marzo de 2016).

Rivas Palá, M. (2008). *Los Libros de Registro de las Antiguas Contadurías de Hipotecas*. Boletín de ANABAD, Madrid, 2008 - Num I, **págs. 57-83**. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/967556.pdf> (Consultado el 28 de marzo de 2016).

Roca Sastre, R. M. (1954). *Derecho Hipotecario*, 5a edición, Barcelona, 1954, tomo I, **págs. 35-49**.

Anexo

Apartado I: Transacciones Inmobiliarias en España (Compraventas)



Tabla 1.
Número Total de Transacciones Inmobiliarias de Viviendas.

	Año 2004 (trimestre)				Año 2005 (trimestre)				Año 2006 (trimestre)				Año 2007 (trimestre)			
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
TOTAL NACIONAL	190,442	223,895	201,089	232,964	196,438	241,398	216,333	247,405	233,669	251,649	221,610	248,258	230,755	227,562	186,504	192,050
Andalucía	34,597	40,321	33,921	38,726	33,304	40,656	36,797	41,718	38,813	44,325	41,390	43,529	47,449	45,928	38,213	39,807
Aragón	4,662	6,157	5,884	6,163	5,321	7,314	6,534	6,516	6,437	6,757	4,403	6,561	6,421	6,543	5,085	5,309
Asturias	4,191	5,053	4,154	4,980	4,004	4,755	4,755	5,825	4,903	5,149	5,054	6,075	5,070	5,047	4,925	4,647
Baleares	3,570	4,916	4,345	5,455	3,977	5,853	5,098	5,683	5,489	6,580	6,104	7,841	5,790	6,317	4,802	4,858
Canarias	9,163	10,912	9,452	11,545	9,526	10,678	9,421	11,842	11,175	11,610	10,386	11,252	10,746	11,340	8,866	8,922
Cantabria	2,802	3,385	3,452	3,690	3,457	4,356	3,692	3,989	3,303	4,104	3,351	3,898	3,374	3,804	3,106	3,177
Castilla y León	8,586	10,363	10,467	11,412	9,524	11,296	11,028	12,464	12,268	13,071	12,278	14,035	13,224	12,582	11,452	11,377
Valladolid	1,760	2,245	2,147	2,643	2,140	2,811	2,194	2,456	2,596	2,496	2,418	2,882	2,472	2,445	2,020	2,219
Castilla-La Mancha	7,569	8,213	8,029	9,648	8,162	10,110	10,271	10,996	10,134	10,777	11,042	12,987	10,957	10,504	10,828	12,931
Cataluña	28,444	36,432	32,149	39,345	36,847	44,386	37,212	44,400	42,298	43,948	34,560	39,480	34,393	31,693	22,039	23,317
Comunitat Valenciana	34,113	40,281	36,607	38,775	32,163	40,117	36,497	37,689	36,961	39,997	35,005	37,756	34,860	36,396	28,306	26,211
Extremadura	3,349	4,092	4,067	3,668	3,407	3,837	3,722	4,070	3,839	3,945	4,085	4,135	4,435	4,238	4,256	4,218
Galicia	5,876	7,692	8,921	8,722	7,057	9,076	10,151	9,855	9,428	9,628	9,767	9,758	9,394	9,969	9,932	9,426
Madrid	26,882	28,210	23,830	31,980	24,502	28,442	24,017	30,068	28,427	29,046	23,899	27,097	22,605	20,542	17,364	19,604
Murcia	8,033	8,370	7,912	9,336	7,253	10,508	8,598	9,831	9,687	10,800	8,930	10,480	9,663	10,129	7,458	7,846
Navarra	1,275	1,344	1,423	1,604	1,269	1,416	1,350	2,411	2,320	2,448	2,456	2,546	2,423	2,579	1,770	1,888
País Vasco	4,308	4,906	3,835	4,841	4,236	5,873	4,667	7,201	5,570	6,056	5,849	7,352	7,464	7,005	5,680	6,424
Rioja	2,230	2,385	1,863	2,389	1,936	2,231	2,131	2,236	2,155	2,792	2,566	2,668	1,840	2,349	2,001	1,707
Ceuta y Melilla	792	863	778	685	493	494	392	611	462	616	485	808	647	597	421	381

	Año 2008 (trimestre)				Año 2009 (trimestre)				Año 2010 (trimestre)				Año 2011 (trimestre)			
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
TOTAL NACIONAL	159,088	157,008	122,949	125,419	104,703	119,938	107,534	131,544	107,079	153,164	80,550	150,494	74,455	90,756	76,534	107,373

	Año 2012 (trimestre)				Año 2013 (trimestre)				Año 2014 (trimestre)				Año 2015 (trimestre)			
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º (*)
TOTAL NACIONAL	69,420	84,289	75,313	134,601	54,835	81,472	70,604	93,657	81,516	91,769	80,388	111,948	85,605	107,043	94,035	114,598
Andalucía	14,211	16,308	14,731	25,853	11,156	15,889	14,817	16,910	15,722	18,266	15,698	20,333	16,613	20,873	18,037	21,244
Aragón	2,027	2,231	2,112	4,678	1,447	2,127	1,740	2,287	2,088	2,433	2,218	3,181	2,231	2,809	2,611	3,687
Asturias	1,423	1,632	1,436	2,822	816	1,249	1,091	1,404	1,220	1,432	1,438	1,825	1,334	1,665	1,606	1,918
Baleares	1,715	2,081	2,140	3,523	1,375	2,113	1,991	2,768	2,304	2,548	2,645	3,475	2,650	3,306	3,024	3,902
Canarias	3,719	3,948	3,006	4,614	3,176	4,397	3,196	4,711	4,486	4,495	3,778	5,156	4,433	5,021	4,854	5,336
Cantabria	763	1,048	1,198	1,708	483	821	754	1,075	854	954	943	1,249	917	1,216	1,229	1,301
Castilla y León	3,676	4,225	4,207	7,563	2,246	3,557	3,422	4,504	3,726	4,181	3,995	5,503	3,867	4,918	4,347	5,187
Valladolid	785	1,002	673	1,401	429	716	622	923	777	820	733	1,122	786	1,028	834	982
Castilla-La Mancha	3,391	4,613	3,626	6,452	2,514	3,384	2,832	3,722	3,494	3,641	3,192	4,086	3,215	3,698	3,313	4,065
Cataluña	9,745	11,675	10,579	17,323	8,128	12,580	10,964	12,868	11,837	14,059	11,898	17,154	12,917	16,387	14,334	17,469
Comunitat Valenciana	10,055	13,374	12,091	17,860	8,911	13,780	11,774	13,529	11,792	14,003	11,972	16,222	12,504	16,695	13,928	16,533
Extremadura	1,565	2,071	1,558	2,903	1,088	1,282	1,242	1,542	1,488	1,441	1,342	2,011	1,429	1,548	1,503	1,847
Galicia	2,810	3,467	3,459	6,634	2,183	3,098	2,790	3,806	2,976	3,315	3,372	4,374	3,138	3,847	3,649	3,985
Madrid	8,289	9,779	8,523	18,668	6,589	10,087	7,784	15,720	12,144	12,865	10,710	16,978	12,479	15,214	12,577	17,027
Murcia	2,052	2,676	2,283	4,305	2,065	2,858	2,274	2,665	2,527	2,764	2,490	3,228	2,411	3,409	3,579	3,408
Navarra	757	946	647	2,101	474	781	778	1,350	976	1,133	968	1,350	1,001	1,121	886	1,531
País Vasco	2,584	3,327	2,870	6,214	1,731	2,650	2,473	3,882	3,039	3,437	2,954	4,582	3,589	4,204	3,590	5,015
Rioja	451	688	702	1,152	321	650	576	706	612	616	569	956	654	858	763	851
Ceuta y Melilla	187	200	145	228	132	169	106	208	231	186	206	285	223	254	205	292

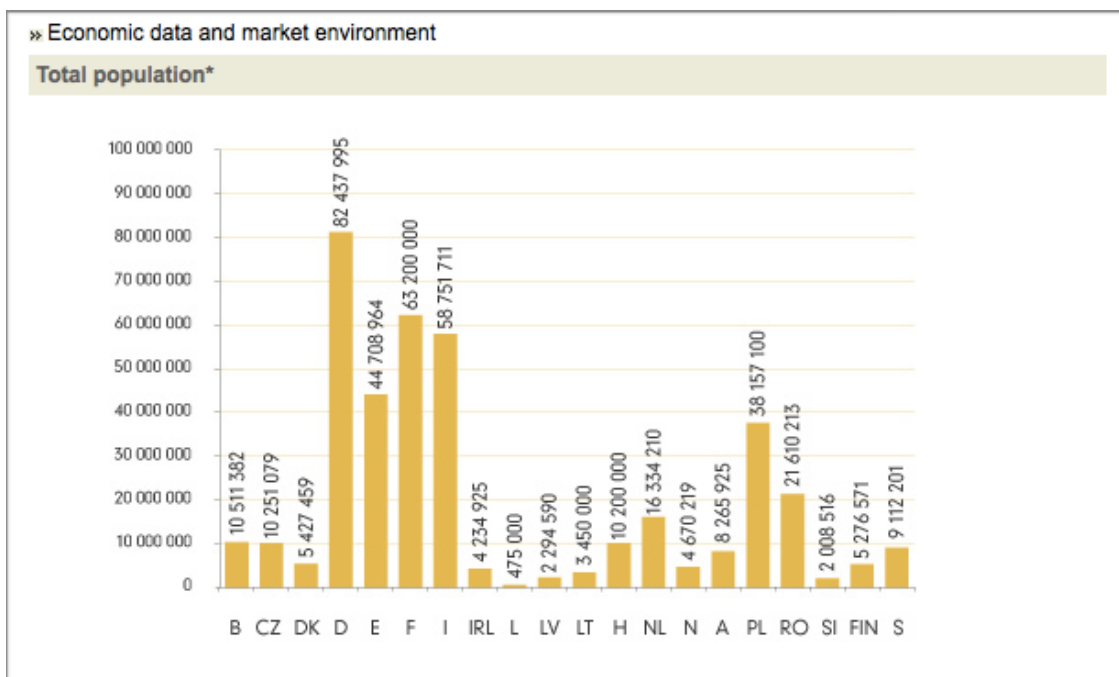
* Datos provisionales.

*Ministerio de Fomento. *Transacciones inmobiliarias*. Vivienda, estadísticas, transacciones inmobiliarias, número total de transacciones inmobiliarias. Disponible en: <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=34000000> (Consultado el 4 de abril de 2016).

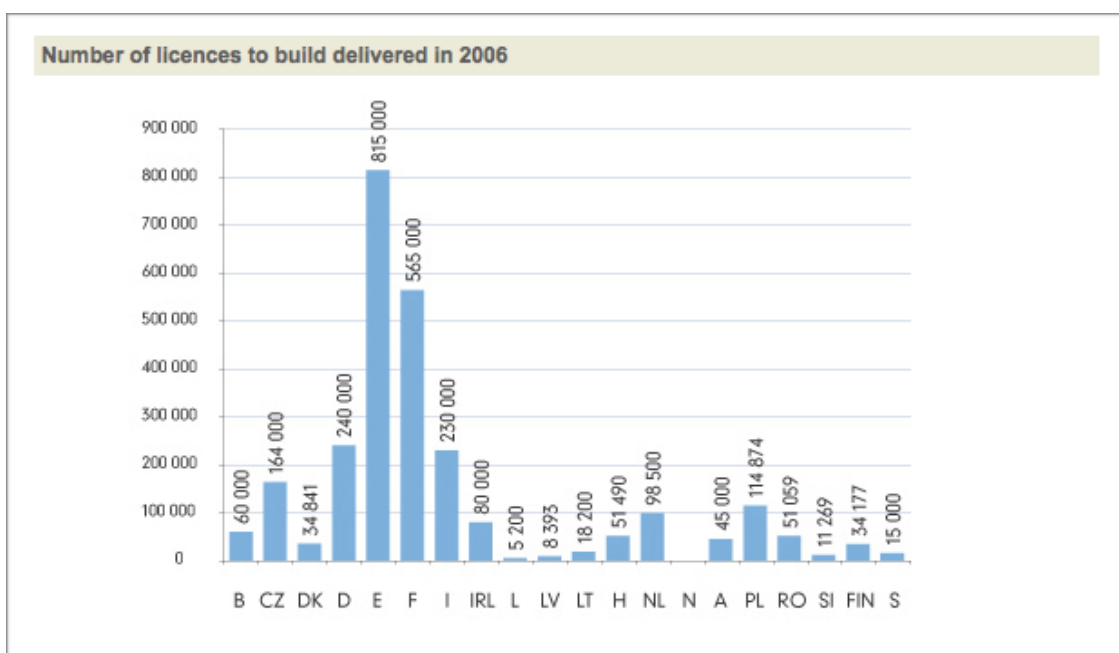
Apartado II: Transacciones Inmobiliarias en Europa (Compraventas)

B: Bélgica, CZ: República Checa, DK: Dinamarca, E: España, F: Francia, D: Alemania, I: Italia, IRL: Irlanda, L: Luxemburgo, LV: Letonia, LT: Lituania, H: Hungría, NL: Holanda, N: Noruega, A: Austria, PL: Polonia, RO: Rumania, SL: Slovenia, FIN: Finlandia, S: Suecia.

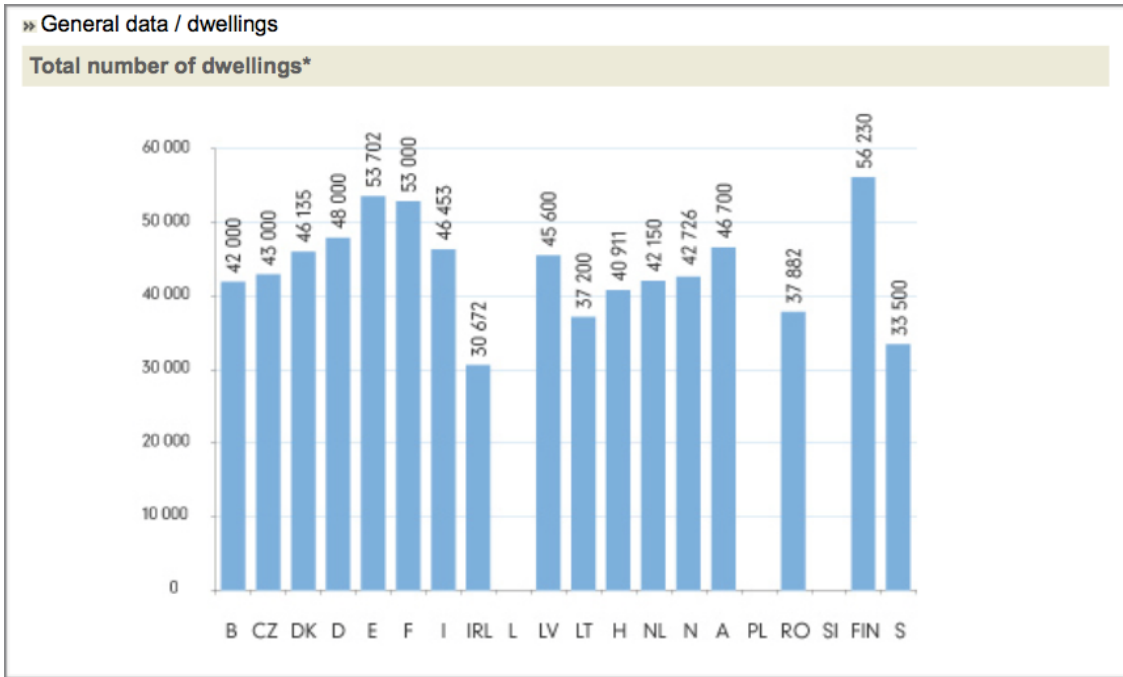
2006:



*CEPI-CEU.eu. *Markets, Price Development-Sales and Rentals (2006)*. Disponible en: <http://www.cepi-cei.eu/index.php?page=donnees-annuelles&chl=en> (Consultado el 5 de abril de 2016).

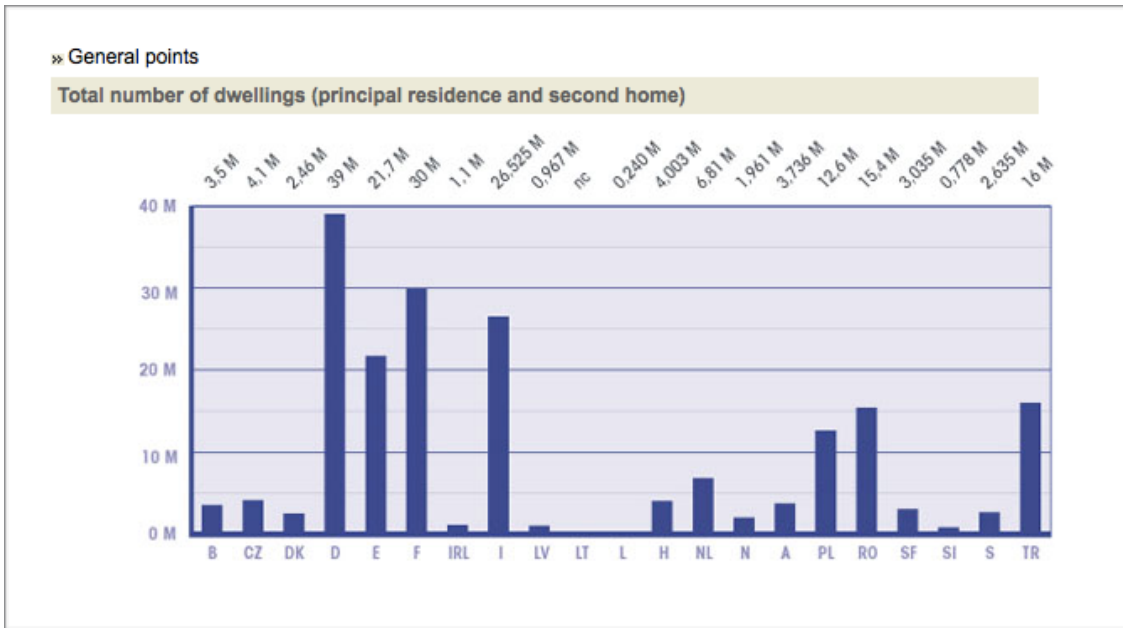


*CEPI-CEU.eu. *Markets, Price Development-Sales and Rentals (2006)*. Disponible en: <http://www.cepi-cei.eu/index.php?page=donnees-annuelles&chl=en> (Consultado el 5 de abril de 2016).



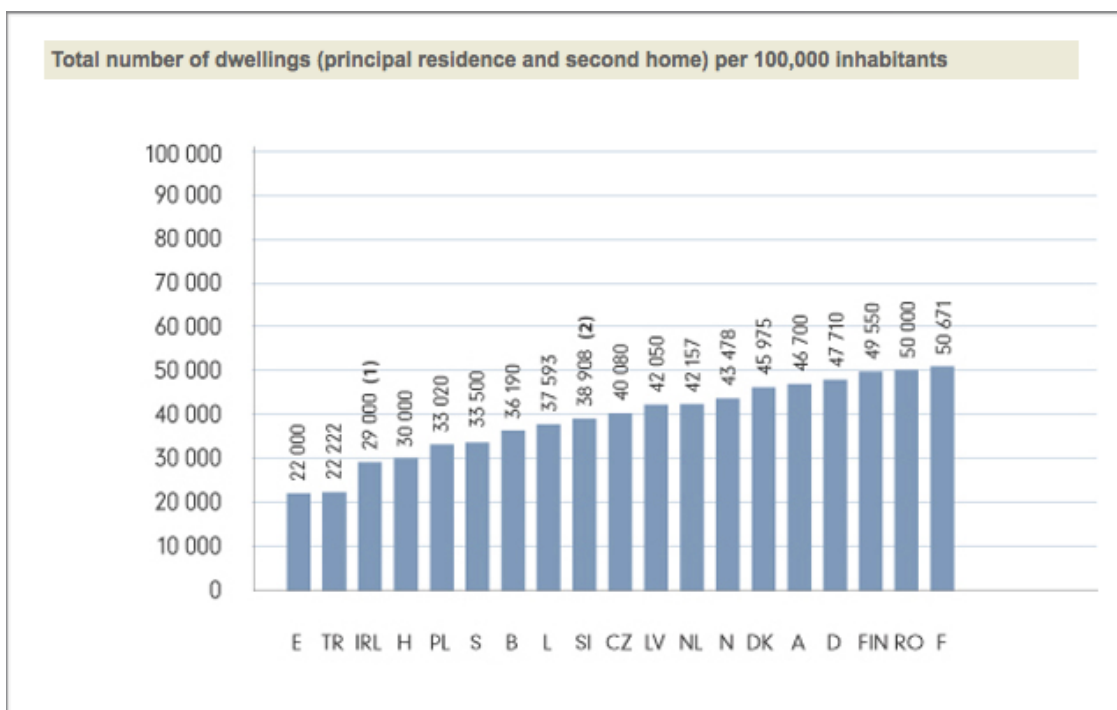
*CEPI-CEU.eu. *Markets, Price Development-Sales and Rentals (2006)*. Disponible en: <http://www.cepi-cci.eu/index.php?page=donnees-annuelles&chl=en> (Consultado el 5 de abril de 2016).

2005:



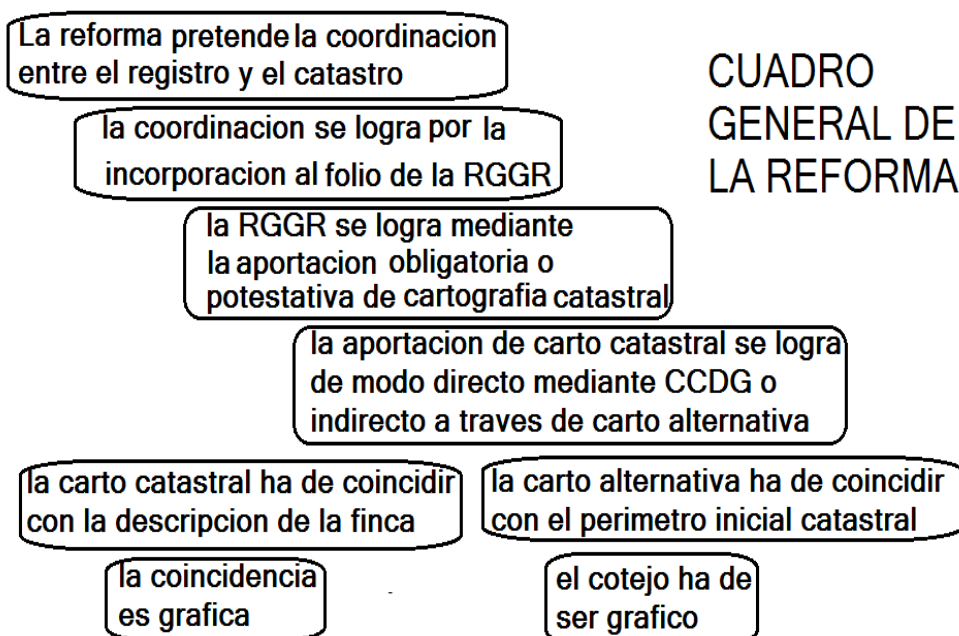
*CEPI-CEU.eu. *Markets, Price Development-Sales and Rentals (2005)*. Disponible en: <http://www.cepi-cci.eu/index.php?page=donnees-annuelles&chl=en> (Consultado el 5 de abril de 2016).

2004:



*CEPI-CEU.eu. *Markets, Price Development-Sales and Rentals (2004)*. Disponible en: <http://www.cepi-cei.eu/index.php?page=donnees-annuelles&hl=en> (Consultado el 5 de abril de 2016).

Apartado III: Cuadro General de la Reforma



*Vázquez Asenjo O. G. (2015). *La Reforma 13/2015 en la Calificación y Despacho del Registro de la Propiedad*, pág. 4.

Apartado IV: Condiciones de la Cartografía Alternativa

CONDICIONES DE LA CARTO ALTERNATIVA

SI OPERA CON UNA PARCELA

Habrá de respetar la delimitación de la finca matriz

SI OPERA CON VARIAS PARCELAS

Habrá que respetar el perímetro conjunto de las fincas aportadas que resulte de la carto catastral

SI OPERA CON PARTE DE UNA PARCELA

Habrá que precisar la parte afectada y no afectada

SI SE OPERA CON PARTES DE VARIAS PARCELAS

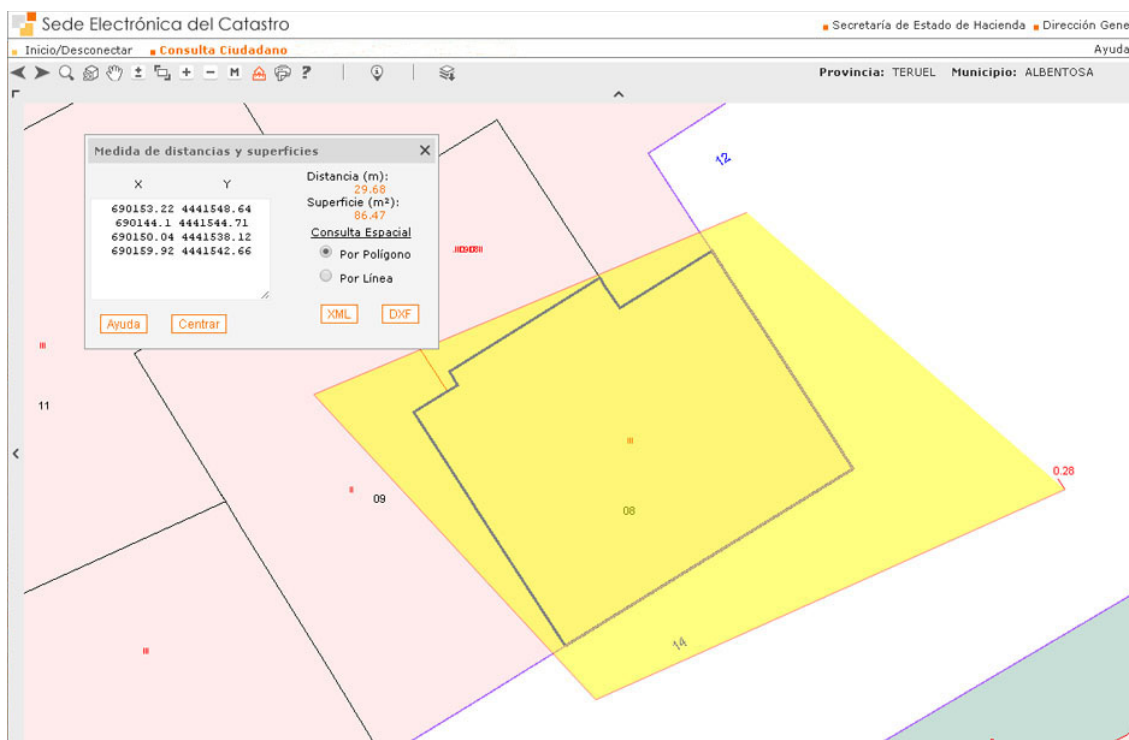
Precisar las partes afectadas y no afectadas y el conjunto habra de respetar la delimitación de la carto catastral

EN TODO CASO

La representación gráfica habrá de respetar los requisitos técnicos que permitan su incorporación catastral tras haber efectuado la operación registral

*Vázquez Asenjo O. G. (2015). *La Reforma 13/2015 en la Calificación y Despacho del Registro de la Propiedad*, pág. 15.

Apartado V: Ejemplo de RGGR



*Obtención del fichero .dxf de la parcela a medir desde la Sede Electrónica del Catastro. Disponible en: <http://www.albireotopografia.es/representacion-grafica-alternativa-y-formato-gml-en-la-georreferenciacion-de-la-propiedad-inmobiliaria/> (Consultado el 26 de mayo de 2016).