

NÚMERO

84

QUINTA

ÉPOCA

AGOSTO

2 0 1 5

CT

CATASTRO

Monográfico
Coordinación Catastro y Registro de la Propiedad



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

C A T A S T R O



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

SUMARIO

COLABORACIONES

- 7 «Una reforma muy esperada»
BELÉN NAVARRO HERAS
Directora General del Catastro
- 13 «Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro»
JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO
Director General de los Registros y del Notariado
- 27 «Perfiles de la coordinación de la información territorial gráfica, en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario»
ANTONIO J. JIMÉNEZ CLAR
Notario
Profesor Asociado de Derecho Civil de la Universidad de Alicante
- 51 «La coordinación con el Registro de la Propiedad: Un reto para el Catastro»
PABLO PUYAL SANZ
Adjunto a la Directora General del Catastro
- 73 **NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA**

COLABORACIONES

Una reforma muy esperada

Belén Navarro Heras
Directora General del Catastro

Sin riesgo a equivocarnos podemos calificar de hito la reforma introducida por la reciente Ley aprobada el pasado 24 de junio y que viene a implantar de manera definitiva la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Con motivo de tan importante norma se dedica con carácter monográfico este número de la Revista CT/ Catastro, en la que participan autores pertenecientes a los colectivos directamente implicados en hacer efectiva la coordinación, esto es, el Colegio de Registradores de la Propiedad, el Colegio de Notarios, y la Dirección General del Catastro, los cuales analizarán desde diferentes ópticas y con su punto de vista personal la reforma introducida. A ellos nos sumamos el Director General de los Registros y del Notariado y yo como representantes de los dos centros directivos que de manera conjunta han hecho la propuesta de modificación normativa que ha cristalizado en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario que entró en vigor el 1 de noviembre de 2015.

Sin duda la tan ansiada coordinación entre ambas instituciones tiene como efectos principales el incremento de la seguri-

dad jurídica en el tráfico inmobiliario y la simplificación administrativa.

La reforma pilota sobre dos ejes básicos. El primero es la incorporación al folio registral de la representación gráfica georreferenciada de la finca con carácter obligatorio, no solo en el caso de inmatriculación de fincas sino además en toda operación que suponga una reordenación de los terrenos (art. 9.b de la Ley Hipotecaria —LH en adelante—). Esto es, en las reparcelaciones y actos de gestión urbanística, concentraciones parcelarias, actos de expropiación forzosa y deslindes, así como actos de parcelación (segregación, división, agrupación y agregación de fincas). El segundo es que la base de la representación gráfica de las fincas pasa a ser la cartografía catastral (art. 10.1 LH).

Con la inclusión de la representación gráfica en el folio se consigue una mayor precisión en la descripción de las fincas superando así el actual modo del sistema registral español de descripción literaria referida bien a “linderos personales”, mediante mención del titular de las fincas contiguas, bien a “linderos fijos”, fijando su contorno o perímetro a través de elementos topográficos existentes en la realidad, dando como

resultado una finca cuya delimitación, ubicación y cabida es aproximada al basarse en unos límites o linderos imprecisos. Y si bien es cierto que la posibilidad de completar la descripción literaria de la finca con una base gráfica no es nueva, ya que se introdujo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la vigente hasta la fecha no ha dado los frutos esperados. Ello se ha debido a que la incorporación de la representación gráfica era en todo caso potestativa, no formaba parte del folio real, podía apoyarse en la cartografía catastral, urbanística o un plano topográfico y no tenía por qué estar georreferenciada.

Con la entrada en vigor de la Ley de Reforma se amplía sustancialmente el número de supuestos en los que la incorporación de la representación gráfica es obligatoria siendo previsible que en los restantes casos en los que es potestativa el titular registral lo solicite expresamente dados los importantes efectos que de dicha incorporación se derivan. Así la Ley prevé que pueda solicitarse al tiempo de formalizar cualquier otro acto inscribible, tal como la transmisión de dominio, o bien directamente y como operación específica sin necesidad de esperar a un nuevo acto o negocio. Asistiremos por tanto a una implantación paulatina y progresiva de la coordinación de fincas.

En cuanto al segundo eje, se establece la cartografía catastral como base gráfica de la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad, descartando otras cartografías oficiales. El fijar un sistema cartográfico de referencia único para las representaciones gráficas es clave para dotar de coherencia al sistema de información gráfica del Registro de la Propiedad. Si se permitieran representaciones gráficas con un sistema cartográfico o geodésico diferente, que establecieran linderos fijos y georreferenciados, podrían llegarse a inscribir fincas superpuestas sobre un mismo territorio, vulnerando derechos de terceros y provocando asientos contradictorios en el Registro de la Pro-

iedad. El tomar como base la cartografía catastral evita la duplicidad de costes y la confusión para el ciudadano que supondría contar dos bases gráficas que reflejaran la propiedad. En un momento como el actual en el que la sociedad reclama a las Administraciones Públicas la adopción de medidas para una mayor eficacia y eficiencia en la prestación de servicios públicos, habría sido difícilmente explicable que para completar la descripción de las fincas el Registro de la Propiedad elaborase sus propias bases gráficas, teniendo disponible la cartografía catastral. Por eso esta reforma se incluyó como una de las medidas de la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas para el logro de una Administración flexible, eficiente y adaptada a las necesidades de los ciudadanos.

El hecho de que la base de la representación gráfica de las fincas sea la cartografía catastral no implica que no pueda aportarse una representación gráfica alternativa. El objetivo de la coordinación no es que coincida la descripción catastral y registral de las fincas, sino que la descripción de las fincas sea concordante con la realidad. Es por ello que la Ley prevé la posibilidad de aportación de una gráfica alternativa en aquellos casos en los que el Catastro no refleje de forma debida la realidad, bien porque este no tenga todavía constancia del acto que se inscribe en el Registro y el mismo suponga una reordenación del territorio, bien porque existan errores en la descripción y así lo manifieste el titular registral al tiempo de la inscripción.

Ahora bien esta representación gráfica alternativa está llamada a ser la catastral, motivo por el cual tiene un carácter provisional o transitorio. Una vez inscrita una representación gráfica alternativa distinta de la catastral, el Registrador ha de remitirla al Catastro para que, si de ella se deriva una alteración o rectificación de la cartografía catastral, la incorpore al parcelario catastral y lo remita al Registro para que la nueva

representación gráfica catastral se incorpore al folio real.

Los efectos de la coordinación son potentísimos. El primero, tal y como dice la exposición de motivos de la Ley de Reforma, es la mejor identificación de los bienes inmuebles. Gracias al intercambio de información entre el Catastro y Registro, mediante un sistema fluido, seguro e interoperable se va a lograr un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los bienes inmuebles. El Registro de la Propiedad podrá determinar con mayor exactitud la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos, incrementando la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. El Catastro podrá conocer y reflejar en su cartografía las modificaciones que se produzcan en las fincas como consecuencia de los actos, hechos o negocios jurídicos que se inscriban en el Registro simplificando las cargas administrativas que se imponen a los ciudadanos.

Se ha dicho que a partir de ahora el Registrador va a pasar de “transcribir” las descripciones del título o de reproducir las descripciones de anteriores inscripciones, a “inscribir” las fincas registrales, tras un proceso de calificación de su descripción geográfica y su correspondencia gráfica, que permita determinar sin dudas su ubicación y delimitación, acorde no sólo con la realidad jurídica sino también con la realidad física de las fincas. Debe resaltarse el hecho de que la coordinación constituye un pronunciamiento jurídico del Registrador y no del Catastro cuya labor se ciñe a facilitar la representación gráfica catastral o a validar técnicamente la representación georreferenciada alternativa.

El segundo efecto es la legitimación que pasa a otorgarse a los datos físicos de la finca coordinada. De acuerdo con el artículo 10.5 LH, alcanzada la coordinación, se presumirá a todos los efectos legales que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y la delimitación geográfica

expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio. La Ley Hipotecaria pasa a otorgar una especial protección a los datos físicos una vez apreciada la correspondencia entre la descripción de la finca y la cartografía catastral, dejando fuera de la presunción de exactitud de los mismos al resto de fincas registrales no coordinadas.

El tercer efecto, y consecuencia del anterior, es que la cabida de la finca va a ser la resultante de la representación gráfica georreferenciada inscrita, de manera que si en el folio registral constare otra distinta deberá el Registrador rectificar la de la descripción literal (art.9.b LH). Si el titular registral acepta la representación gráfica y el Registrador califica su correspondencia con la realidad, no puede existir una contradicción entre la superficie gráfica y literaria.

Estos importantes efectos no se agotan en la finca objeto de inscripción sino que extienden y afectan a los derechos de los titulares de las fincas colindantes. Al precisar gráficamente los linderos fijos de una finca en una operación hipotecaria se está estableciendo también el lindero de la finca colindante, que puede tener una descripción imprecisa o contradictoria. Mientras el Registro no tenga inscritos los linderos georreferenciados de cada finca, la calificación registral no podrá por sí sola evitar en todos los casos inscripciones que afecten a fincas colindantes. Es por ello que la Ley Hipotecaria introduce como medida de garantía la audiencia o notificación a los titulares de derechos o de fincas colindantes que puedan verse afectados. En todo caso a los colindantes registrales y en el caso de aportación de una representación gráfica alternativa también a los catastrales.

La finalidad de la coordinación entre Catastro y Registro ha hecho que el legislador establezca que la única publicidad gráfica que a partir de la entrada en vigor de la Ley de Reforma puede expedir el Registrador de la Propiedad es la que resulte

de la representación gráfica catastral. No obstante se prevé que en el caso de que la que se inscriba sea una representación gráfica alternativa, mientras esté pendiente de validación técnica por el Catastro, el Registrador pueda dar publicidad a la misma pero con la advertencia expresa de dicha circunstancia, ya que hasta entonces no se habrá logrado la efectiva coordinación.

Tanto el Registro de la Propiedad como el Catastro deberán hacer constar en toda forma de publicidad que expidan la circunstancia de la coordinación. Así, el artículo 10.4 LH dispone que el Registrador en toda forma de publicidad deberá expresar, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada. Ello es reflejo de la obligación de hacer constar en la descripción de la finca la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro (art. 9.a LH). Por su parte el artículo 3.3 de la Ley del Catastro (en adelante LCI) establece la obligación de incluir en toda certificación catastral descriptiva y gráfica la circunstancia de la coordinación con el Registro de la Propiedad cuando esta se haya producido así como el código registral de la finca.

En esta nueva etapa el Catastro y el Registro de la Propiedad no van a perder su propia identidad, la misma debe salir reforzada. La exposición de motivos de la Ley de Reforma parte de la afirmación de que ambas son instituciones que si bien recaen sobre un mismo ámbito, la realidad inmobiliaria, tienen naturaleza y competencias diferenciadas. Y así va a seguir siendo. Como hemos dicho la coordinación es un pronunciamiento registral, y como tal y dado el carácter rogado del Registro, solo cabe revisarse o renovarse con ocasión de la inscripción de un nuevo acto, hecho o negocio a petición del titular de la finca. Por su parte el Catastro, al tener una fi-

nalidad eminentemente fiscal tiene que describir obligatoriamente los inmuebles de acuerdo con la realidad, incorporando toda alteración de orden físico, económico o jurídico que se produzca, con independencia de que el ciudadano declare o no espontáneamente. Para poder respetar la autonomía de ambas instituciones, la Ley de Reforma establece que en el Registro la circunstancia de la coordinación o descoordinación se hará constar en cada asiento y previa calificación del Registrador (art. 9.a LH y art. 10.2 y 10.3 LH). Y en el Catastro, se tomará la descripción gráfica de las fincas coordinadas salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación sea posterior a la de la coordinación (art. 11.3 LCI). Con ello se pretende el respeto mutuo y no injerencia en el desarrollo de las funciones de cada una de las instituciones, la catastral y la registral.

En el proceso de coordinación es clave el papel de los Notarios. En los documentos públicos por ellos autorizados en los que se incorporen actos, hechos o negocios susceptibles de producir una modificación en Catastro debe incluirse la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble tal y como dispone el art. 3.2 LCI, en su redacción dada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo. Al efecto, y de acuerdo con el artículo 18.2 de LCI, el Notario deberá solicitar a los otorgantes que manifiesten si la descripción gráfica de dicha certificación se corresponde con la realidad física del inmueble, previendo en caso negativo un procedimiento específico para subsanar las discrepancias y procurar que en el documento público conste la certificación catastral con la descripción rectificadora de la finca. Con ello se garantiza en todos estos casos la conformidad del titular registral con la descripción catastral de la finca, que será la aportada en el momento de inscripción de la operación en el Registro de la Propiedad.

Para poner en marcha este nuevo sistema de coordinación ha sido necesario apro-

bar una Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y el Notariado y de la Dirección General del Catastro que regule el intercambio de información entre ambas instituciones así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información. Esta Resolución se aprobó el 26 de octubre de 2015 y se publicó para general conocimiento en el Boletín Oficial del Estado el 30 de octubre de 2015. El intercambio se realizará telemáticamente a través de servicios web de la Sede Electrónica del Catastro y la del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Permitirá a los Registradores, entre otros, consultar la descripción gráfica catastral de los bienes inmuebles; obtener certificaciones catastrales con las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela; descargar la cartografía catastral; comprobar, en el caso de que la representación gráfica que se aporte sea la catastral, la vigencia de las certificaciones catastrales, y obtener, en el caso de la representación gráfica que se aporte sea una alternativa, un informe de validación técnica de las representaciones gráficas alternativas. Al Catastro por su parte se le suministrará información con trascendencia catastral de las fincas, la representación gráfica y el estado de coordinación; un informe motivado de, en su caso, la falta de correspondencia entre la representación gráfica catastral aportada y la finca registral; y, caso de considerarse necesario hacer alteraciones de la cartografía catastral que afecten a las fincas inscritas, un informe detallado al respecto.

Si bien la coordinación es una vieja aspiración que ya se recogía en la Ley del Catastro Topográfico y Parcelario de 1906, la espera de este largo lapso de tiempo ha permitido que el Catastro alcance la debida madurez como infraestructura de datos espaciales que recoge la totalidad de bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica del territorio español. Son un total de 40.000.000 de parcelas rústicas y casi

38.000.000 de bienes inmuebles urbanos representados sin solución de continuidad en el parcelario catastral a lo largo y ancho de la península, islas y ciudades autónomas. Información esta accesible de manera transparente, telemática y gratuita por ciudadanos, empresas y Administraciones Públicas durante las 24 horas del día y los 365 días del año a través de la Sede Electrónica del Catastro, como demuestran los más de 143.000.000 de consultas a la cartografía catastral y más de 6.000.000 de certificados catastrales descriptivos y gráficos obtenidos en 2014. Y es esta misma información la que se va a poner al servicio de la coordinación para dotar a la finca registral de una representación gráfica georreferenciada que permita una mejor identificación. Pero al mismo tiempo la coordinación va a aportar un valor añadido al Catastro al contribuir a la actualización y depuración de nuestra base de datos, minorando cargas administrativas al ciudadano y dotando de mayor justicia tributaria al cobro de los tributos que integran la imposición inmobiliaria.

Larga ha sido la gestación del proyecto de Ley de Reforma y su tramitación parlamentaria pero a lo largo de la misma se ha puesto de manifiesto la voluntad de todas las partes de llegar a un lugar común en el que primara el interés general y el mejor servicio al ciudadano. En su redacción han sido escuchados los distintos colectivos de funcionarios afectados que han colaborado haciendo aportaciones en esta materia que por novedosa puede requerir en un futuro y a la luz de la experiencia de un mayor desarrollo.

La Ley ha fijado el marco pero ahora queda la nada desdeñable tarea de la implantación efectiva de la coordinación que va a exigir un despliegue tecnológico y un esfuerzo extra a ambas instituciones, que ya ha empezado a perfilarse con la Resolución conjunta que regula los requisitos para el intercambio mutuo de información.

La coordinación es un reto para todos los agentes que tienen que hacerla realidad pero como reto también es una oportunidad para mejorar. Así lo hemos entendido en el Catastro y estamos trabajando en todos los aspectos que la aplicación de la norma requiere para poder estar a la altura de las circunstancias.

Se abre una nueva etapa para el Registro de la Propiedad y para el Catastro Inmo-

biliario cuya culminación se habrá alcanzado cuando todas las fincas cuenten con representación gráfica coordinada. Mucho camino queda por delante pero la implicación y el interés de registradores de la propiedad, notarios, profesionales técnicos y funcionarios del Catastro a buen seguro garantizarán el éxito de la reforma.

Madrid a 30 de octubre de 2015

Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro

Javier Gómez Gállico

Director General de los Registros y del Notariado

1. Registro de la Propiedad y Catastro son instituciones distintas pero que tienen que estar coordinadas

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, es el último y definitivo intento legislativo de coordinar dos instituciones distintas, pero complementarias, como son Registro de la Propiedad y Catastro.

El Registro de la Propiedad, dependiente del Ministerio de Justicia, a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado, tiene por objeto dar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, asegurando a quien adquiere por compra o

adquiere por cualquier otro título la propiedad o algún derecho real sobre un inmueble, que será mantenido en su adquisición aunque el título del transferente sea nulo o adolezca de algún defecto (por ejemplo que no sea verdadero propietario; esto es indiferente para el comprador que confía en el Registro, pues queda plenamente protegido frente a los riesgos de evicción). También el Registro le protege frente a cargas no inscritas, pues lo no inscrito no le es oponible. Sólo lo inscrito o anotado en el Registro perjudica a quien lo consulta. Desde un punto de vista económico agiliza la contratación, reduce los riesgos y fomenta el crédito hipotecario. Si hubiera que investigar la cadena de títulos anteriores para comprobar que el vendedor es

verdadero propietario o cuáles son las cargas del inmueble, el proceso sería mucho más lento y caro, y exigiría (como ocurre en otros ciertos países donde no existe el Registro) suscribir un seguro que cubriera esos riesgos (denominado seguro de títulos, seguro inexistente en España precisamente porque existe Registro).

Todo esto se sanciona en los dos principales artículos de la Ley Hipotecaria como son el 32 y el 34 que dan soporte al denominado principio de fe pública registral. A su vez el artículo 38 atribuye legitimación dispositiva al titular registral, esto es, presume que es titular sustantivo del inmueble y puede disponer de él por cualquier título. Cierra el círculo de protección el principio de prioridad registral, que atribuye preferencia a los derechos reales por el orden de inscripción (17 ley hipotecaria) e incluso en caso de doble venta a atribuye la propiedad no al que primero compró sino al que primero inscribe en el Registro (artículo 1473 Código Civil).

Frente a ello el Catastro es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General del Catastro, en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley. La misión del Catastro no es la de señalar efectos jurídicos sustantivos a las titularidades inmobiliarias; esto es la misión del Registro de la Propiedad. Tiene como finalidad la justicia tributaria y la asignación equitativa de los recursos públicos. Pero el Catastro sí que puede suministrar al Registro una exacta descripción de las fincas que constituyen la base física de los derechos. Para ello es necesaria una perfecta coordinación entre el Registro y el Catastro. Catastro y Registro son instituciones bien distintas, pero es necesario que estén coordinadas. Una y otra institución se necesitan.

Una de las carencias del Registro de la propiedad, pese a sus fuertes efectos jurídicos, es la definición física del objeto de

la titularidad inscrita. Dicho de otra forma, muchas veces la descripción contenida en el folio del Registro (a veces puramente literaria con referencia a linderos no fijos, o basados en meros nombres) no permite localizar adecuadamente el inmueble y favorece dobles inmatriculaciones, con el efecto perverso que eso produce, pues se paralizan los efectos del sistema. Eso llevó a la jurisprudencia a negar eficacia legitimadora al Registro de la Propiedad en relación a los datos descriptivos de los inmuebles contenidos en el folio. Muchas sentencias del Tribunal Supremo como la de 6 de Febrero de 1947, 5 de Diciembre de 1949, 13 de Mayo de 1959, 10 de Noviembre de 1986 y 6 de Febrero de 1987 negaron que la presunción de exactitud derivada del principio de legitimación pueda proteger datos descriptivos de la finca como la superficie y los linderos; llegándose a afirmar en alguna de ellas que el Registro ni siquiera responde de que la finca exista físicamente. En el lado contrario destacamos las Sentencias de 20 de Mayo de 1974, de 7 de Abril de 1981 y de 2 de Febrero de 1984 o la Resolución de la DGRN de 7 de Junio de 2012 que confirman la extensión de dichos datos descriptivos al principio de legitimación pero no al de fe pública registral.

2. La ley 13/2015 incrementa la coordinación Catastro-Registro y refuerza al Registro de la Propiedad

Este tema lo zanja la nueva reforma legal, al prever la extensión de la presunción de legitimación a los datos físicos de la finca cuando la representación gráfica, previa calificación registral, quede incorporada al folio de la finca. El Registro por tanto protegerá también al titular registral en cuanto a los datos físicos del inmueble inscrito, siempre que se haya validado la

representación gráfica, que es preferentemente catastral.

Ahora bien la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. 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.

La ley 13/2015 incrementa la coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, exigiendo que las bases gráficas registrales se basen en la planimetría catastral. Por destacar algún precepto, la nueva redacción del artículo 9 de la ley hipotecaria cambia todo el sistema descriptivo de las fincas en el Registro y exige que conste la descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. 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. Además exige que siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segre-

gación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica.

Por su parte el artículo 10 de la ley hipotecaria, en la nueva redacción dada por la Ley 13/2015, exige que la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad. E incluso extiende el principio de legitimación registral del 38 de la ley hipotecaria a los datos descriptivos cuando se ha validado la base gráfica e incorporada al folio registral.

La nueva Ley 13/2015 incrementa así el número de supuestos en los que la identificación geográfica es requisito para la inscripción registral. Ahora lo serán todos los supuestos de apertura de folio registral, tales como segregación, división, agrupación o agregación. Se exige también la delimitación geográfica de la superficie ocupada por las construcciones o instalaciones que se declaren en el interior de la finca. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Ya no es posible por tanto, declaraciones de obra nueva sin representación gráfica georreferenciada.

3. Historia del proceso de coordinación Catastro-Registro

La Ley 13/2015, culmina un proceso de coordinación Registro-Catastro que es

ya antiguo. El Real Decreto 1030/80, de 3 de mayo, dispuso la coordinación a través de una implantación paulatina de la cartografía catastral a los Registros de la propiedad. Fruto de ello fue la determinación de Registros-piloto al efecto. El Real Decreto 430/90, de 30 de marzo, introdujo el artículo 398.b del R.H. ordenando ya con carácter general la utilización por los Registros, en orden a la identificación de las fincas, de la cartografía catastral oficial y la implantación progresiva de las bases gráficas, que se haría conforme a un plan de actuación fijado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en coordinación con el Centro de Gestión Catastral. Fue sobre todo la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, la que fue decisiva en el avance de la coordinación entre ambas instituciones, exigiendo la constancia en los instrumentos públicos y en la inscripción registral el número de referencia catastral de la finca, lo que permitía al titular registral y a quien consulta el Registro la determinación de la superficie y emplazamiento de la finca. El incumplimiento de la obligación de aportar el número de referencia catastral no impedía el otorgamiento de la escritura ni la inscripción registral; pero obligaba a advertir a los interesados de que están incumpliendo una obligación legal, y, de otro, se debía comunicar al Catastro la identidad de los incumplidores.

Quizás los principales avances de la Ley 13/1996 (que aún se mantienen) fue la exigencia de referencia catastral en todas las inscripciones, de manera que en ningún caso se hará constar en el folio abierto a una finca inmatriculada una referencia catastral que ya venga atribuida a otra finca inscrita si no media el consentimiento del titular registral de ésta o la oportuna sentencia firme dictada en procedimiento declarativo entablada en él, pero sobre todo la prohibición de inmatricular ninguna finca en el

Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Esto favoreció mucho la coordinación y ha reducido drásticamente el problema de la doble inmatriculación de fincas en el Registro.

El Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, dispuso en relación a la inmatriculación de fincas que: «El título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente» (artículo 298.1.2º, párrafo 2º). Vinieron así a coincidir la Ley de 30 de diciembre de 1996 y el Reglamento Hipotecario en cuanto a la necesidad de la referencia catastral y certificación catastral descriptiva y gráfica, aunque el R.H. añade ahora la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o del adquirente para una mayor coordinación del Catastro y del Registro.

Aunque la sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, anuló los preceptos de la regla 4ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, introducidos por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, relativos a que la identificación de la finca podría completarse mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, por entender que la modificación que suponían con referencia a la legislación anterior se tenía que haber hecho por vía de Ley y no por vía de Reglamento, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, dotó de rango legal a esa previsión hasta entonces reglamentaria. Esta Ley introdujo la posibilidad —a mi juicio ver-

dadera obligación— de los registradores de dotarse de bases gráficas, al disponer en el nuevo artículo 9 que podía completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente. Se añadía que la base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado y que uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos.

A raíz de este artículo se fueron desarrollando bases gráficas por el Colegio de Registradores a disposición de sus colegiados, no siempre y necesariamente basadas en cartografía catastral. La nueva Ley 13/2015, zanja el tema al establecer la planimetría catastral como regla general y al admitir sólo excepcionalmente la posibilidad bases gráficas alternativas a las catastrales.

La Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, cuya Disposición Adicional 5ª dio una nueva redacción al artículo 50.Tres de la ley 13/1996 para disponer que la referencia catastral del inmueble se hará constar en los instrumentos públicos y en los expedientes y resoluciones administrativas por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte.

Finalmente el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, siguió en la línea de coordinación y siguió exigiendo que la referencia catastral de los bienes inmuebles se hiciera constar en el Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos (artículo 38). La referencia catastral de los inmuebles se hará constar en el Registro de la Propiedad por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá ser uno de los

siguientes, siempre que en éste conste de forma indubitada dicha referencia:

- a) Certificación catastral electrónica
- b) Certificado expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro.
- c) Escritura pública o información registral.
- d) Último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

La falta de aportación de la referencia catastral se hará constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad (artículo 44.1). 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 (artículo 44.3).

A los notarios y registradores se les obliga, como se sanciona en el TR 1/2004 a colaborar en esta coordinación. Así los Notarios deberán solicitar a los otorgantes o requirentes de los instrumentos públicos donde consten hechos, actos o negocios jurídicos de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento, proyectos técnicos o cualquier otro relativo a los bienes inmuebles, que aporten la documentación acreditativa de la referencia catastral, salvo que la puedan obtener por procedimientos telemáticos, y transcribirán en el documento que autoricen dicha referencia catastral, incorporando a la matriz el documento aportado para su traslado en las copias (artículo 47). Por su parte el Registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca (artículo 48).

4. Principales reformas contenidas en la Ley 13/2015

La ley 13/2015 de 24 de junio, culmina todo este proceso de coordinación Registro-Catastro. La nueva redacción al artículo 10 incrementa de forma sustancial la coordinación del Registro de la Propiedad y el Catastro, todo ello a través de un intercambio constante y seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles. No se suprime la necesidad de aportar la referencia catastral en la descripción de la finca, pero se exige además la utilización de las bases gráficas en determinados casos con carácter obligatorio, además de generalizar su uso con carácter potestativo.

La ley 13/2015 se basa en la utilización de la cartografía catastral y de la certificación catastral descriptiva y gráfica como base gráfica principal para la descripción e identificación de las fincas registrales dotará al Registro de la Propiedad de mayor fiabilidad y precisión, ganando con ello la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, principal misión de esa institución.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, avanza en la coordinación con el Catastro en los siguientes extremos:

1.- Hasta ahora la delimitación geográfica de las fincas registrales era como regla general potestativa, y no obligatoria. Además se permitían bases gráficas no georreferenciadas. Ahora, con la nueva regulación, se aumenta el número de supuestos en los que la identificación geográfica es requisito imprescindible para la inscripción registral, de manera que lo va a ser en todos los supuestos de apertura de folio registral, tales como segregación, división, agrupación o agregación. Se exige también la delimitación geográfica de la superficie ocupada por las construcciones o instalaciones que

se declaren en el interior de la finca. Para inscribir declaraciones de obra nueva, ya sea de edificaciones nuevas o antiguas, deberá acompañarse un certificado técnico que acredite la georreferenciación de la superficie ocupada.

2.- En todos los casos de inscripción de suelo, no basta una mera representación gráfica, (un simple plano o croquis que distinga en términos relativos la finca de las colindantes) sino la georreferenciación de su delimitación en un sistema oficial (que permite no sólo distinguirla de las colindantes, sino ubicarla y delimitarla con carácter absoluto sobre la superficie terrestre.) (art. 9. b). Por tanto para inscribir una reparcelación ya no basta que se aporte el plano en papel de la reparcelación, sino que han de estar debidamente georreferenciado en cada uno de los vértices de cada una de las parcelas o elementos de la reparcelación.

3.- El archivo registral del libro del edificio sólo era preceptivo en determinadas comunidades autónomas en que así lo disponía su normativa. Ahora se exige en todo el Estado la necesidad de aportar, para su archivo y posterior publicidad registral, el libro del edificio, cuando se inscriba una edificación a la que por ley le sea exigible. Además, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro del edificio (art. 202).

4.- Hasta ahora se podían inscribir bases gráficas sin existir regulación legal concreta del procedimiento y requisitos para ello, ni de los efectos jurídicos de tal inscripción. La nueva Ley exige, para poder inscribir una base gráfica, la previa tramitación de un procedimiento registral con las debidas garantías y posibilidad de intervención de los colindantes. (art. 199 LH):

- a) Así si la base geográfica que se pretende inscribir es de origen catas-

tral, se ha de notificar a los colindantes registrales. (art. 199.1 LH: El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

- b) Y si la base geográfica que se pretende inscribir no es de origen catastral, se ha de notificar a los colindantes registrales, y a los catastrales. (art. 199.2 LH: Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

5. Efectos jurídicos de la coordinación Catastro-Registro

En cuanto a los efectos jurídicos, se proclama que se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica que haya quedado incorporada al folio real. (art. 10.5). Es decir, el principio de legitimación registral se extiende a la superficie en los supuestos que el registrador haya validado la superficie y la haya incorporado al folio real.

Respecto de esto último se introducen dos importantes matizaciones:

- a) Si la base gráfica inscrita no ha sido la catastral, se requiere, para que se produzca tal efecto jurídico, que haya sido validada previamente por una autoridad pública y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica. (art. 10.5 párrafo segundo).

- b) A tales efectos jurídicos “no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca”. (Disposición final cuarta).

Como ya se ha dicho la base gráfica georreferenciada que ha de validarse debe ser la catastral. Sólo son admisibles bases gráficas no catastrales con carácter excepcional:

- a) En los procedimientos de concordanza 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).

Además las bases gráficas alternativas “deberán cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral” (art. 9.b párrafo cuarto) y tales requisitos “serán fijados mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro” (art. 10.6). Una vez inscrita, “el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda”. (art. 10.3.b párrafo segundo).

Mientras el Catastro no haya incorporado la base registral no catastral, la publicidad formal de ésta deberá advertirlo así:

“se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro” (art. 9.b. último párrafo). Y hasta que no transcurran seis meses sin que Catastro manifieste su oposición por motivos estrictamente técnicos, no se aplica la presunción del artículo 38 sobre la ubicación y delimitación geográfica de la finca.

Si el catastro finalmente incorpora como propia la base registral no catastral “la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral” art. 10.3.b párrafo tercero).

6. Publicidad registral de la coordinación con el Catastro

A partir del momento de la coordinación, el Registro de la Propiedad ya no dará publicidad de la base gráfica inscrita no catastral, sino de la nueva base catastral actualizada, que ya es coincidente con la registral. (art. 9.b. último párrafo)

Hasta la Ley 13/2015, cuando respecto de una finca se alcanzaba la coordinación plena entre catastro y registro, el Catastro no informaba de ello, ni incorporaba a su base de datos el identificador registral, mientras que el Registro sí incorporaba y publicaba la referencia catastral. Tras la reforma, alcanzada la coordinación, ese atributo se hace constar de manera destacada tanto en el registro como en el Catastro, y éste último incorporará a la descripción catastral del inmueble coordinado, también, el código único de finca registral. (artículo 3.1 último inciso, de la ley de catastro).

Muy discutido fue en la tramitación de la ley si alcanzada la Coordinación Catastro-Registro debería o no permitirse la descoordinación. Dado que el Catastro

lo que persigue es una delimitación de los titulares de las fincas a los efectos meramente fiscales, entiende que debe ser posible una descoordinación posterior. Dicho de otra forma que puede admitirse una descoordinación por documento privado, escritura pública no inscrita o expropiación no registrada. Desde un punto de vista registral, imponer la coordinación posterior sin admitir la descoordinación por título no inscrito, hubiera significado introducir en el Derecho registral español la inscripción constitutiva. De ahí que finalmente se admitiera la descoordinación posterior no inscrita (el «divorcio unilateral»), pero sin que ello se reflejara en el folio registral.

Por eso en la nueva ley sigue sin limitarse en modo alguno la posibilidad de perder la coordinación alcanzada: Incluso se refuerza y ampara de manera expresa la posibilidad de que, tras alcanzarse la coordinación Catastro-Registro, pueda después el catastro descoordinarse unilateralmente en virtud de actos no inscritos. En concreto, se añade un apartado 3 al artículo 11 de la ley de catastro, que de modo análogo a lo que ya dispone el 9.5 en materia de titularidades, señala, respecto de los inmuebles, que “En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.”

Ahora bien el que deberá advertir de la descoordinación como se ha visto es el Catastro, pues mientras no se inscriba el título que motivó la descoordinación, el tercer adquirente de la finca registral quedará protegido por el principio de legitimación registral. Cualquier otra solución que pasara porque el Registro informara de la descoordinación posterior en virtud de título no inscrito, hubiera afectado a

todo el sistema de inoponibilidad de lo no inscrito (proclamado en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria) y de prioridad de lo inscrito (artículo 17 de la Ley Hipotecaria, 1473 C.C.)

7. La relación del artículo 10 con otros preceptos

La necesidad de aportar una base geográfica georreferenciada se pone de manifiesto en preceptos específicos de la ley hipotecaria, y no sólo en el artículo 10. Así ocurre en los preceptos que regulan los expedientes de coordinación del Registro con la realidad extrarregistral, que son procedimientos que se contemplan como de jurisdicción voluntaria, y se atribuyen a los registradores y a los notarios, en la línea seguida por la Ley 15/2015, de Jurisdicción Voluntaria. En efecto hasta la reforma los expedientes de dominio para inmatricular fincas, o reanudar tracto, obtener la cancelación de cargas caducadas, o solventar la doble inmatriculación, estaban atribuidos a la autoridad judicial. La Ley 15/2015 desjudicializa los procedimientos de concordancia del registro con la realidad extrarregistral, cuando no exista contienda y oposición entre partes.

Para ello se encomienda a los notarios la competencia para tramitar el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas o reanudación de tracto, así como las rectificaciones descriptivas, y deslindes, y a los registradores los relativos a la liberación de cargas y gravámenes y subsanación de la doble inmatriculación, todo ello modernizando sus trámites, suprimiendo privilegios como el concedido a determinada confesión religiosa, aumentando sus garantías y publicidad efectiva, y sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva.

Así el artículo 199 de la ley hipotecaria, en la actual redacción tras la ley 13/2015,

dispone que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. También se contempla la aportación de la base gráfica catastral en los procedimientos de deslinde (artículo 200.3º); rectificación de datos descriptivos (artículo 201.b); expediente de dominio inmatriculador (artículo 203.1 Segunda a); y para la certificación administrativa (artículo 206).

Tiene también repercusión en lo relativo a la inscripción de excesos de cabida en el Registro de la Propiedad. Hasta la ley 15/2015 la inscripción de excesos de cabida de hasta un 20% podían hacerse unilateralmente con un simple certificado técnico sin posible intervención de colindantes. Lo admitía el artículo 53 de la Ley 13/1996. No obstante, la DGRN exigía siempre que se tratara de un exceso superior a 1/20 que se tratara como inmatriculación (con la necesidad de que se acompañara siempre certificación catastral descriptiva y gráfica). Pero ahora, cualquier exceso de cabida que supere el 5%, o el 10% si se apoya en datos catastrales, necesita la tramitación de un expediente notarial con citación a los colindantes (art. 201 LH).

No será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

- b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

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

8. Desarrollo posterior del procedimiento de coordinación del Catastro con el Registro

La coordinación Catastro-Registro exige regular no sólo el intercambio de información entre Registradores de la Propiedad y Catastro, sino también las obligaciones de comunicación de los notarios con el Catastro.

En efecto el apartado 3 del artículo 36 de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que mediante Resolución de la Dirección General del Catastro, previo informe de la Dirección General de Registros y del Notariado, se regulen los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de dicha información tributaria, hasta ahora regulados por la Orden Ministerial de 23 de junio de 1999. Se prevé que los Notarios remitan telemáticamente a la Dirección General del Catastro, la información relativa a los documentos por ellos au-

torizados en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, dentro del plazo de los veinte primeros días del mes siguiente a su otorgamiento, salvo que dicha información haya sido remitida con anterioridad de conformidad con lo dispuesto en los apartados Tercero y Cuarto de esta resolución. Esta información estará referida, en particular, a los siguientes hechos, actos o negocios: adquisición de la propiedad y su consolidación; constitución, modificación o adquisición de concesiones administrativas y de los derechos reales de usufructo y de superficie; segregación, división, agregación o agrupaciones de bienes inmuebles; declaraciones de obra nueva en los bienes inmuebles; la constitución o variación del régimen de división horizontal sobre las fincas; el deslinde y la modificación de la superficie y configuración de las parcelas; y las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad.

Igualmente los Notarios remitirán telemáticamente a la Dirección General del Catastro información relativa a los documentos por ellos autorizados, en el plazo de cinco días desde su otorgamiento, cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación del derecho de propiedad de un inmueble por una sola persona o por varias, en unidad de acto, con independencia de que el derecho adquirido por cada una de ellas sea una parte de la propiedad plena o la nuda propiedad, o del usufructo total o parcial sobre el inmueble, siempre que se den los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 14.a) de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Con relación a los registradores la Ley del Catastro Inmobiliario, cuyo texto refundido fue aprobado por Real Decreto Legis-

lativo 1/2004, de 5 de marzo, fue objeto de reforma por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, entre cuyos objetivos se encontraba el de reforzar la colaboración que prestan al Catastro los Notarios y Registradores de la propiedad. Con respecto a la colaboración de los Registradores de la propiedad con el Catastro, se amplió el procedimiento de comunicación previsto en el artículo 14, a) y c) de la Ley del Catastro Inmobiliario para incorporar, junto con las transmisiones de titularidad, otro tipo de alteraciones en los bienes inmuebles, tales como los actos de concentración parcelaria, deslinde administrativo, de expropiación forzosa y los actos de planeamiento y de gestión urbanística que supongan alteraciones en la configuración de los bienes inmuebles, así como los actos de parcelación que consistan en la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que se aporte plano que permita la identificación de dichas actuaciones sobre la cartografía catastral y conste la referencia catastral de los inmuebles afectados. De esta manera se prevé que los Registradores de la propiedad suministren una información más completa sobre dichas alteraciones, supliendo la obligación de los titulares de presentar declaraciones catastrales. Como se ha visto 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 del Catastro Inmobiliario, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, con el objetivo de lograr la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, prevé que el folio real deberá incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria siempre que se inmatricule una finca en el Registro de la Propiedad, o cuando se inscriban operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de

los terrenos. También prevé que, de manera potestativa, la representación gráfica de las fincas se incorpore al folio real al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible o como operación específica. Para ello se regula el procedimiento de coordinación de la descripción de las parcelas catastrales con las fincas registrales que se refieran a la misma porción del territorio, en el que con carácter general la representación gráfica a inscribir en el Registro de la Propiedad será la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica o, en los supuestos legalmente previstos, una representación gráfica alternativa. También se contempla la existencia de un sistema de intercambio mutuo de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Con el fin de hacer efectivas estas disposiciones, el artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y la disposición final tercera de la Ley 13/2015 exige que se apruebe una Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro que regule los requisitos del suministro mutuo de información, las características y funcionalidades del sistema de información, así como el servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos. Además, el artículo 33.4 de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que la Dirección General del Catastro proporcione acceso a los Registradores al servicio de identificación y representación gráfica de las fincas registrales sobre la cartografía catastral, mediante un sistema interoperable que responderá a las especificaciones que se determinen por Resolución de la Dirección General del Catastro. Finalmente, el artículo 74.1 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley

del Catastro Inmobiliario, dispone que la remisión de la información catastral y la gestión de la documentación se ha de llevar a cabo mediante la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos que garantizarán su autenticidad, integridad y confidencialidad, para cuyo cumplimiento se prevé que los envíos de información se realicen a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, utilizando sistemas de firma electrónica.

A la vista de estas disposiciones, que prevén diversas resoluciones que regulan la remisión e intercambio de información entre el Catastro y los Registradores de la propiedad, parece que lo más oportuno será unir en una sola resolución elaborada y suscrita por ambas Direcciones Generales el contenido de dichas normas técnicas, de modo que resulte más clara y sistemática su regulación y más sencilla su aplicación. Dicha resolución conjunta entre Catastro y Dirección General de los Registros y del Notariado, se regula el intercambio de información entre la Dirección General del Catastro y los Registradores de la propiedad previsto en la presente Resolución se realizará telemáticamente a través de servicios web que proporcionarán la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) y la del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (www.registradores.org), utilizando sistemas de firma electrónica.

En concreto está previsto exigir que los Registradores de la propiedad proporcionen a la Dirección General del Catastro, los siguientes servicios:

- a) Acceso a la información sobre la descripción de las fincas registrales y su representación gráfica cuando esté inscrita y a los datos relevantes para el Catastro de las inscripciones registrales realizadas en las que consten hechos, actos o negocios que sean susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario.

- b) Intercambio de información con trascendencia catastral sobre las inscripciones realizadas en las fincas registrales y su estado de coordinación.
 - c) Remisión del informe motivado del Registrador sobre la calificación de la falta de correspondencia de la representación gráfica catastral aportada con la finca registral, con expresión de las causas que hayan impedido la coordinación.
 - d) Remisión de otros informes que se considere necesarios para realizar alteraciones de la cartografía catastral que afecten a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad.
- a) Consulta de la descripción catastral gráfica y alfanumérica de los bienes inmuebles, tanto vigente como de fechas anteriores, y de sus antecedentes.
 - b) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.
 - c) Descarga de la cartografía catastral vectorial de las parcelas catastrales.
 - d) Comprobación de la vigencia de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.
 - e) Emisión del informe de validación técnica de las representaciones gráficas alternativas de las fincas aportadas al Registro, que se describe en el apartado siguiente.
 - f) Intercambio de información sobre alteraciones en las fincas y su coordinación así como de los acuerdos catastrales derivados de la información remitida.

Por su parte la Dirección General del Catastro, a través de su sede electrónica, proporcionará a los Registradores de la propiedad los siguientes servicios:

Perfiles de la coordinación de la información territorial gráfica, en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario¹

Antonio J. Jiménez Clar

Notario

Profesor Asociado de Derecho Civil de la Universidad de Alicante

A H.W.

Dice el artículo 1261 del Código Civil que no hay contrato sin objeto cierto. Esta regla también se aplica las transacciones sobre los bienes inmuebles. En este caso la certeza del objeto requiere no sólo su definición jurídica sino también su representación geográfica, puesto que los bienes inmuebles constituyen entidades físicas que forman parte del territorio. Es evidente por tanto la necesidad de utilización de la car-

tografía para una gestión eficaz y eficiente de la información territorial. No se puede operar en los mercados inmobiliarios de espaldas al territorio pero ésta ha sido una de las carencias endémicas y características de la información territorial en nuestro país, con su gestión fragmentada y repartida entre dos sistemas independientes, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Con la intención de resolver o al menos de dar un paso más en el proceso de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, el BOE de 25 de junio de 2015 ha publicado la Ley 13/2015, de 24

¹ Este trabajo se ha realizado en el marco del proyecto «Situación actual y perspectivas de futuro de la información registral: hacia un nuevo modelo de administración del territorio» (DER2014-52262-P).

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 (en adelante, Ley 13/2015 LRHC).

A) El marco conceptual de la Ley 13/2015 LRHC

Sin embargo, la cuestión que realmente late bajo la reforma de la Ley Hipotecaria (en adelante LH) y la de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante LCI) es la cada vez más perentoria necesidad de dotar de unos mecanismos comunes y compartidos de representación gráfica del territorio a los sistemas que administran y gestionan la información relativa al mismo. No se trata de discutir si cada finca registral ha de coincidir con un inmueble o con una parcela catastral² sino de comprender tanto por los operadores jurídicos como por los operadores técnicos que intervienen en las transacciones inmobiliarias cómo funciona la información territorial. No es preciso ser mecánico para conducir un automóvil pero sí hay que tener una idea de cómo funciona. Tanto los juristas han de entender qué es la cartografía como sistema de repre-

² Los conceptos de inmueble catastral y parcela catastral no son absolutamente idénticos ya que puede darse el caso de que una misma parcela catastral esté compartida por varios inmuebles catastrales (elementos privativos de una división horizontal) o que, por el contrario, un único inmueble catastral se halle integrado por varias parcelas catastrales (bienes inmuebles de características especiales). El artículo 6.1 LCI establece que *a los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble*. En este trabajo se usan ambas denominaciones de manera indistinta.

sentación del territorio, como los técnicos han de comprender el funcionamiento de nuestro sistema de derechos reales inmobiliarios, si queremos dotar a los mercados inmobiliarios con sistemas de información territorial eficientes. Y todo ello porque el territorio y los bienes inmuebles constituyen una realidad compleja, compuesta de elementos físicos y elementos jurídicos que no pueden manejarse por separado y que requieren en todo caso un tratamiento y un entendimiento conjunto e integral. Esta concepción del territorio y los bienes inmuebles como un entramado inseparable de datos físicos y jurídicos está presente en la Ley 13/2015 LRHC cuando varía la redacción del primer párrafo del artículo 198 de la LH que se refiere a la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la *realidad física y jurídica* extrarregistral y no a la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral como decía su anterior redacción³.

Antes de entrar en el examen más pormenorizado del sistema que implementa la Ley 13/2015 LRHC para articular un sistema eficaz de información territorial, es preciso hacer unas precisiones adicionales sobre la naturaleza y contenido de la información territorial. La información, en cuanto intercambio de datos, está compuesta de dos elementos básicos. De un lado, el formato del mensaje (que hace posible su comprensión por el destinatario) y, del otro, la fuente de la información, que constituye el factor básico para determinar el nivel de calidad de los datos que integran la misma. Tener presente esta circunstancia es una cuestión importante a la hora de articular la incorporación de la información gráfica al Registro de la Propiedad, sobre todo en lo relativo a la fuente de la información.

³ En este sentido quizás hubiera sido también aconsejable la nueva redacción del encabezamiento del título VI de la Ley Hipotecaria en los mismo términos.

Como se ha visto anteriormente, los bienes inmuebles están compuestos de dos realidades. Una de ellas de carácter físico en la medida en que el territorio constituye el entorno que constituye el soporte material de los derechos sobre dichos bienes y la otra, de carácter formal o jurídico, articula los derechos reales como modelo de tutela jurídica del aprovechamiento económico de los recursos derivados del territorio. Nuestro sistema jurídico organiza esa segunda realidad sobre el sistema de adquisición derivativa de los derechos reales sobre bienes inmuebles, sistema basado a su vez en el consentimiento informado y auténtico de los titulares y especialmente reforzado en cuanto a la capacidad para disponer, habida cuenta de la importancia económica y social de los bienes inmuebles para el digno desarrollo del ser humano.

Este consentimiento, auténtico e informado, tiene que incluir también, necesariamente, todo lo relacionado con la configuración física (y entre ellos la forma y la ubicación) de los bienes inmuebles, en cuanto objetos materiales de los derechos. Como consecuencia de ello también la incorporación de la información gráfica a los datos de la finca registral, esto es, la determinación de la correspondencia entre la descripción gráfica y la descripción literaria de la finca registral no es una mera cuestión de índole técnica sino que tiene una significativa trascendencia jurídica y patrimonial.

La fijación, de forma permanente, de la forma y ubicación, es decir, la información gráfica georreferenciada, de un inmueble como objeto de un derecho real es un acto de naturaleza jurídica muy próxima a la facultad de cerramiento que atribuye el artículo 388 del Código civil al propietario de un inmueble y, como tal, representa un acto de riguroso dominio sobre bienes inmuebles, sujeto a las normas de capacidad y legitimación previstas para este tipo de actos. Por esta razón, el procedimiento de

coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro que regula la Ley 13/2015 LRHC tiene un mayor alcance jurídico que el del mero intercambio técnico de datos entre dos sistemas de información. De ahí que la Ley 13/2015 LRHC establezca la intervención notarial como requisito básico de procedimiento para garantizar que el origen de la información gráfica está basada en el consentimiento auténtico e informado de los titulares de los derechos afectados por la misma.

La reforma operada por la Ley 13/2015 LRHC en la legislación registral y en la legislación catastral es ciertamente compleja y no se puede negar que ambiciosa, aunque quizás su redacción y estructura no estén dotadas de la necesaria claridad y sistematización que una reforma de esta envergadura exige, pero en todo caso deja abierta la puerta a la representación gráfica de los bienes inmuebles como elemento imprescindible e integrante de la información territorial.

La Ley 13/2015 LRHC parte de la base de la diferente configuración institucional del Catastro y del Registro de la Propiedad —son instituciones de naturaleza y competencia diferenciada, dice su Preámbulo— si bien se refieren a un mismo ámbito, el territorio, que constituye su punto de conexión.

Esta circunstancia ha de estar presente en todo momento para entender el sistema de intercambio de información entre ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, previsto por la Ley 13/2015 LRHC. Ambas precisan, para desempeñar su función, de los datos sobre la doble realidad que integra los bienes inmuebles: la realidad física y la realidad jurídica.

Pero sus estructuras como base de datos difieren significativamente y no se pueden confundir. El Catastro es un registro de inmuebles y el Registro de la Propiedad es un registro de derechos sobre bienes inmuebles. Para el primero la titularidad, que no el título, es un atributo del inmueble

mientras que para el Registro de la Propiedad el sistema se articula precisamente sobre el título de adquisición del que la finca constituye el objeto del derecho que se adquiere y que se inscribe.

Por tanto la coordinación de la información gráfica no ha de pasar por la fusión o de la unificación del Catastro y el Registro en un único sistema sino por la normalización del formato de la información que comparten —el territorio— de tal forma que dichos datos puedan ser utilizados simultáneamente por ambas bases de datos sin problemas de intercambio.

Continuando con el análisis de la Ley 13/2015 LRHC, conviene delimitar previamente algunos conceptos referidos a la gestión jurídica de la información territorial, en los términos en los que los maneja la citada Ley 13/2015 LRHC.

El primero de ellos es el concepto de representación gráfica, término utilizado por la Ley 13/2015 LRHC en numerosas y repetidas ocasiones. Al constituir el territorio un entorno con una superficie por un lado, inicialmente determinada y, del otro, de carácter continuo, la definición e identificación de los bienes inmuebles, en cuanto objetos materiales de los derechos reales, deberán ajustarse necesariamente a estas condiciones. Por ello, el cumplimiento de estos requisitos requiere el manejo de dos series de datos: la forma o perímetro del inmueble y su ubicación sobre el territorio.

Para describir la forma de un bien inmueble el sistema más eficaz es, sin duda, su representación gráfica, mediante puntos, líneas y polígonos, que delimitan un recinto cerrado. Si dotamos a cada punto de ese perímetro con sus correspondientes coordenadas geográficas será posible además colocar esa forma o perímetro en un lugar determinado del territorio. Y del mismo modo ya no será posible ocupar, total o parcialmente, dicho espacio con otro inmueble diferente.

Todo ello requiere la utilización de una misma cartografía y de un mismo sistema de coordenadas que permitan la ubicación de cada inmueble dentro de esa cartografía común. Pero hay que distinguir claramente entre el concepto de cartografía como representación gráfica del territorio y los datos —georreferenciación— que permiten ubicar un inmueble (o cualquier otro dato o unidad que pueda manejar un sistema de información territorial) sobre un punto exacto de dicha cartografía. De este modo la utilización de una misma cartografía no sólo permitirá conocer la ubicación de los datos o unidades manejados por cada sistema de información territorial sino también establecer y analizar las relaciones espaciales existentes entre ellos.

Éste es el sentido que hay que dar a la Ley 13/2015 LRHC cuando habla la utilización como base de la cartografía catastral. No se refiere a la utilización de los mapas en los que se representan gráficamente las parcelas catastrales sino a la utilización de los mapas que el Catastro utiliza para la identificación y georreferenciación de las parcelas catastrales. El hecho de que la base cartográfica catastral sea completa (cubre todo el territorio nacional) y accesible por vía telemática, de forma gratuita, hace sumamente apta su utilización como única cartografía de base y de este modo, utilizando el mismo sistema de representación del territorio es posible delimitar mediante sus correspondientes coordenadas geográficas la forma y ubicación de las fincas registrales y determinar sus relaciones con los inmuebles catastrales.

Sobre esta base no resulta complicado entender además que la relación finca registral-inmueble catastral no tiene por qué ser necesariamente biunívoca ya que puede darse el caso de que una finca registral esté compuesta por varias parcelas catastrales o, por el contrario, que una parcela catastral esté integrada por varias fincas registrales. No son unidades pertenecientes a un mis-

mo sistema sino de unidades que integran distintos sistemas pero que utilizan una misma base cartográfica.

Sobre estas premisas, la Ley 13/2015 LRHC articula el procedimiento de normalización de la información utilizando como criterio básico para el identificación geoespacial de la finca registral el sistema de georreferenciación utilizado por la cartografía catastral⁴. De esta forma la cartografía catastral, plenamente accesible y operativa en la actualidad, se constituye como cartografía de base para ambos sistemas de información territorial, evitando de este modo duplicidades innecesarias y los costes añadidos que supondría la utilización de cartografías diferentes.

Pero la información no es sino un medio de comunicación, y como tal, ha de ser apto para su transmisión. Por ello, una materia de gran trascendencia, que la Ley 13/2015 LRHC no sistematiza quizás con la debida precisión, es el relativo a la transmisión de la información gráfica georreferenciada, cuestión esencial para comprender el concepto de interoperabilidad, como mecanismo básico que utiliza la Ley 13/2015 LRHC para coordinar la información relativa a las unidades territoriales básicas que utiliza cada sistema, a saber, finca registral e inmueble catastral.

Si se parte de la distinción entre la cartografía como representación del territorio, por un lado, y los datos asociados a la misma, que integran las unidades de cada sistema, del otro, no resulta excesivamente complicado llegar a la conclusión de que la utilización de una cartografía común y el mismo sistema de coordenadas, dichas

coordenadas serán suficiente para transmitir, por vía digital y en formato alfanumérico, la forma y ubicación de cada unidad (finca registral o inmueble catastral) del mismo modo que dos jugadores de ajedrez pueden jugar una partida por correspondencia sin necesidad de enviarse por correo el tablero después de cada jugada, ya que ambos usan un mismo sistema de coordenadas y una misma cartografía de base, en este caso el tablero.

Sobre estas premisas, que sigue la Ley 13/2015 LRHC, es factible el diseño de un sistema básico de transmisión e intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad que permita una utilización coherente de los datos físicos y los datos jurídicos relativos a cada inmueble. La información gráfica georreferenciada se puede transmitir de esta forma mediante sus coordenadas que volverán a ser convertidas en formato gráfico mediante aplicaciones informáticas tipo SIG que permitan su visualización y utilización en este formato por los operadores jurídicos así como su traslado a papel para su incorporación a los instrumentos públicos.

Sin embargo, cuando la Ley 13/2015 LRHC trata esta cuestión habla de la coordinación gráfica de la finca registral con el Catastro, expresión que puede dar lugar a entender que la única coordinación posible entre el Catastro y el Registro de la Propiedad requiera la coincidencia absoluta de cada finca registral con cada inmueble catastral, cuando no es ésta en realidad la interpretación a la que hay que dar al procedimiento de coordinación que busca la Ley 13/2015 LRHC

Tanto el Catastro como el Registro son bases de datos que tienen por objeto el territorio y en su estructura como sistema cada una de ellas define cual es el objeto o entidad básica, la finca registral para el Registro y el inmueble catastral para el Catastro. A cada entidad, dentro de cada sistema, se le atribuye un identificador único

⁴ El sistema geodésico de representación que utiliza la cartografía catastral es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

e inequívoco, el código registral único para el Registro de la Propiedad y la referencia catastral, en el caso del Catastro. Ambas entidades, la finca registral y el inmueble catastral tienen una característica definitiva común: tanto la una como el otro han de pertenecer a un único dueño o a varios proindiviso. La titularidad catastral ha de referirse siempre a un inmueble catastral completo —un perímetro cerrado— y no sólo a una parte delimitada físicamente del mismo.

Tanto el inmueble catastral como la finca registral, si están georreferenciadas podrán compartir espacio pero no tienen necesariamente que coincidir puesto que son entidades pertenecientes a sistemas con diferentes estructuras internas. Por el contrario, dentro de cada sistema, cada entidad individualizada (inmueble catastral o finca registral) no podrá superponerse, total o parcialmente, con otra unidad del mismo sistema a causa del carácter limitado y continuo del territorio.

Habida cuenta que la información territorial circula en los mercados en lugar de los propios bienes inmuebles, la siguiente cuestión, necesaria de todo punto para hacer posible la utilización de la información georreferenciada en el curso de las transacciones inmobiliarias, y que constituye una verdadera asignatura pendiente en esta materia, es la relativa a la normalización de los formatos para adaptación de la información, ya existente y almacenada, a los nuevos procedimientos de intercambio de datos previstos por la Ley 13/2015 LRHC. En especial para la georreferenciación de inmuebles que carecen de dicha información como objetos materiales de derechos reales inscritos, es decir, las fincas registrales.

Este será un punto especialmente sensible ya que la falta de agilidad en el proceso de adaptación puede dar lugar a un aumento significativo de los costes de transacción, tanto económicos como jurídicos y

sociales, de las transmisiones inmobiliarias y a una eventual ralentización y bloqueo de los mercados con la subsiguiente —y siempre peligrosa— búsqueda de soluciones alternativas. No hay que olvidar nunca que la información territorial es un concepto integral que aunque pueda ser gestionado de forma sectorial por distintos sistemas (es el caso del Registro de la Propiedad y del Catastro) siempre requerirá el cumplimiento de unos requisitos comunes de formato de intercambio que permitan su gestión integral so pena de acabar en una vía muerta.

No hay que olvidar, por otra parte, que los formatos de intercambio están sometidos a un permanente proceso de revisión y de mejora, de alcance transfronterizo, cuya más reciente manifestación es la entrada en vigor en nuestro país de la norma ISO 19150 LADM. Así, la información gráfica generada a través de los procedimientos de coordinación establecidos por la Ley 13/2015 LRHC, que cumplan la citada norma ISO, quedará integrada en el contenido de los instrumentos públicos para su circulación transfronteriza, al amparo de sistemas de intercambio como EUFIDES⁵.

Por ello esta materia es una de las que, de forma más pronunciada, aborda la Ley 13/2015 LRHC en la medida en que es de todo punto necesario establecer un procedimiento a la vez ágil y seguro que permita *traducir* a un formato normalizado y georreferenciado una gran parte de la información relativa a las características físicas de las fincas registrales cuya descripción se fundamenta en técnicas de naturaleza literaria y basadas en meras manifestaciones de los interesados.

Por todo ello será conveniente utilizar con mucha cautela, o simplemente evitar, cualquier tipo o sistema de *traducción au-*

⁵ Sistema de cooperación electrónica entre los notarios europeos que facilita las transacciones transfronterizas de inmuebles.

tomática, esto es, sin el consentimiento de los interesados, de las descripciones literarias a las representaciones gráficas de las fincas registrales, habida cuenta que la actualización geográfica de una base de datos que ha manejado casi exclusivamente datos descriptivos literarios, como es el caso del Registro de la Propiedad, no puede llevarse a cabo, por definición, mediante la utilización exclusiva de la información de que se dispone en la propia base de datos. Una base de datos que no dispone datos georreferenciados no puede georreferenciar esos datos utilizando exclusivamente sus propios datos.

Otra característica programática de la reforma es lo que la Ley 13/2015 LRHC ha venido en proclamar la *desjudicialización* de procedimientos de coordinación, definiendo como tal la ausencia en los mismos de la intervención de los órganos judiciales. A continuación su Preámbulo se apresura a añadir que la eliminación de los mismos no supondrá merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva.

Es ésta una cuestión que hay que abordar con mucha cautela sin perder nunca de vista dos circunstancias básicas, a la vista de la delgada línea roja que separa la identificación gráfica de un inmueble de la declaración de derechos sobre el mismo. Hay que evitar que los arboles no nos dejen ver el bosque.

En primer lugar, no hay que olvidar que el derecho a la propiedad es un derecho constitucionalmente protegido en la medida en que afecta a necesidades básicas e irremplazables del ser humano como es el derecho, entre otros, a una vivienda digna⁶. En segundo lugar, hay que tener mucho cuidado en evitar que la llamada *desjudicialización* suponga el mero traslado de facultades decisorias sobre dichos derechos a instancias o funcionarios cuya labor

pueda traer como consecuencia la negación o el desconocimiento de derechos básicos (el acceso del derecho de propiedad a los sistemas de información territorial es uno de ellos) sin la protección y las garantías que un Estado de derecho reconoce al ciudadano.

Cuando las decisiones se toman por instancias distintas de las jurisdiccionales siempre hay que prevenir que dichas decisiones puedan suponer de hecho verdaderas resoluciones judiciales desplazadas de su sede natural en un Estado de derecho. Esta es la grandeza y la miseria de la jurisdicción voluntaria cuando su gestión se traslada en esta dirección.

Si conectamos esta cuestión con la naturaleza jurídica de la calificación registral, hubiera sido de desear que la resolución de algunas cuestiones que de seguro traerá el proceso de coordinación, muchas de ellas de naturaleza eminentemente técnica como es la georreferenciación de un bien inmueble, o las funciones y competencia de los técnicos, hubieran sido tipificadas o delimitadas más detalladamente por la Ley 13/2015 LRHC. De esta forma se podría evitar el callejón sin salida que en ocasiones supone el recurso judicial cuando no existe oposición ni perjuicio a ningún interesado y las barreras que impiden el acceso de los datos al sistema de información se basan en la propia incertidumbre de los funcionarios encargados de la gestión del sistema. En este sentido, el último párrafo del art. 198 de la Ley Hipotecaria cuando dice que *la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél* no deja de esquivar y trasladar a sede judicial una situación en la que puede perfectamente no existir la oposición de ningún interesado y haberse evitado además, mediante el sistema de notificaciones y publicidad, cualquier posible escenario de indefensión.

⁶ Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948.

B) Estructura y sistema de la Ley 13/2015 LRHC

1. La identificación del inmueble

Para la coordinación de la información territorial que administran el Catastro y el Registro de la Propiedad es requisito previo e indispensable la identificación física y jurídica, de los bienes inmuebles. Mediante su identificación es posible avanzar en el proceso de coordinación de ambas instituciones, aunque la Ley 13/2015 LRHC lo exprese en orden inverso. No es la coordinación indispensable para la identificación de los inmuebles, como señala su Preámbulo, sino más bien la identificación de los inmuebles es indispensable para la coordinación del Catastro y el Registro de la Propiedad. No es sino la relación existente entre una base de datos y la realidad sobre la que informa.

Para ello la Ley 13/2015 LRHC, basando la identificación del inmueble sobre la cartografía catastral como regla general, articula un proceso de coordinación que va a discurrir en una serie de tramos claramente diferenciados. El primero de ellos será la comprobación de que la herramienta que la Ley 13/2015 LRHC usa para la identificación del inmueble, esto es, la cartografía catastral, coincide con la realidad física. Una vez contrastada la fidelidad de la información catastral, el siguiente paso consistirá en establecer su ajuste con la realidad jurídica, es decir, con el derecho del que constituye su objeto, a través del título de adquisición. Determinada la consistencia entre los datos físicos y los datos jurídicos, el proceso de coordinación concluirá estableciendo la correspondencia entre el objeto material del derecho y su constatación registral.

Por tanto, el primer paso en el proceso de coordinación de la información física relativa al inmueble deberá realizarse utili-

zando la cartografía catastral y, sobre ésta, determinarse si la representación gráfica que proporciona el Catastro coincide con la realidad física. Es decir, no se trata de comprobar si la cartografía catastral coincide con la finca registral sino de constatar si la cartografía catastral coincide con la realidad. Por tanto el procedimiento no persigue la coordinación directa de dichas instituciones sino de identificar, con carácter previo, el inmueble en la realidad inmobiliaria de la que forma parte.

Como ya se ha visto anteriormente, la identificación física de un inmueble, requiere necesariamente la utilización de un sistema de descripción de naturaleza gráfica, que haga posible tanto la representación de la forma o perímetro del inmueble como su georreferenciación, esto es, su ubicación geoespacial en el territorial.

En este punto hay que hacer una precisión acerca de la superficie de un inmueble como elemento identificador del mismo. La superficie o cabida de un inmueble es una circunstancia que depende de la forma del propio inmueble⁷ pero la superficie por sí sola no permite delimitar el perímetro o la forma de un inmueble.

Sin embargo, el dato de la superficie será el que habrá que utilizar con más frecuencia para determinar el nivel de correspondencia entre el inmueble como objeto físico y la correspondiente finca registral habida cuenta que en muchos casos este dato va a constituir la única característica física comparable entre ambos, y por ende el único punto de conexión.

En este sentido la Ley 13/2015 LRHC de hecho va a utilizar el dato de la superficie como el eslabón que permite asociar la representación gráfica de un inmueble a

⁷ Se puede afirmar que una superficie determinada puede revestir un número infinito de formas, pero no se puede afirmar lo contrario puesto que cada forma o perímetro tendrá siempre una superficie determinada por dicha forma o perímetro.

su título (o títulos) de adquisición. El dato de la superficie, aunque no permita determinar la forma de un inmueble, constituye un indicador que hace posible calibrar la coherencia entre la realidad física y la realidad jurídica que componen los bienes inmuebles.

Hay que tener en cuenta además que la coordinación de la información gráfica no es una cuestión que se limite a un único momento temporal determinado, ya que no sólo se trata de adecuar la información registral a la realidad sino de mantenerla permanentemente actualizada. Fue precisamente la falta de previsión de esta circunstancia la que abocó al fracaso el intento de coordinación iniciado en la reforma hipotecaria de 1997-98 que si bien apoyaba la inmatriculación en la cartografía catastral, esta información quedaba inmediatamente congelada no obstante los cambios que la finca registral pudiera experimentar con posterioridad.

Para evitar que esta disfunción se vuelva a reproducir, el sistema de coordinación de la Ley 13/2015 LRHC establece unos puntos de peaje donde es necesario aportar con carácter obligatorio la representación gráfica catastral, coincidente con la realidad. Estos casos son la inmatriculación de una finca y las modificaciones subsiguientes de una finca registral que produzcan la apertura de un nuevo folio real. Toda esta labor de actualización deberá efectuarse también utilizando como base la cartografía catastral⁸ de tal forma que las operaciones de modificación de una finca registral requerirán previamente la correspondiente alteración de la cartografía catastral.

La solución que sigue la Ley 13/2015 LRHC intenta evitar, como hemos visto, la situación que se producía hasta ahora debido a que, aunque la inmatriculación había de apoyarse en la certificación catastral

descriptiva y gráfica, las posteriores modificaciones de la finca registral, que no requerían coincidencia con el Catastro, volvían a desconectar el contenido del Registro de la Propiedad de la realidad física representada en la base gráfica catastral. Con el sistema adoptado por la Ley 13/2015 LRHC, cuando se produzca algún supuesto de creación de finca registral que no suponga inmatriculación, será necesario en muchas ocasiones, por razones de mera coherencia lógica de la información, la previa identificación física y la georreferenciación de la finca de origen y no sólo las resultantes de la modificación hipotecaria.

De esta forma, aunque la regla general contenida en el artículo 9 LH es la del carácter potestativo de la coordinación gráfica de la finca registral, solución ésta que permitirá sin duda evitar tensiones en el ritmo de las transacciones inmobiliarias así como una gradual introducción del sistema, existirán supuestos que, aunque no estén catalogados como obligatorios, requerirán necesariamente, por su carácter de previos de otros obligatorios, la necesaria identificación gráfica de la finca registral.

Éste será el caso, por ejemplo, de la declaración de obra nueva en el que habrá de hacerse constar, al parecer con carácter obligatorio, las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación (artículo 202.2 LH). Así, puede darse la paradoja de que una finca registral no identificada geográficamente tenga georreferenciada una parte de la misma (la superficie ocupada por una edificación). Sería un supuesto muy similar al de los llamados diseminados catastrales.

2. La representación gráfica alternativa

Si la premisa lógica de procedimiento de coordinación es la coincidencia de la información con la realidad, la compara-

⁸ Art. 10, 1 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015.

ción de aquélla con ésta puede producir básicamente dos resultados, a saber, que exista o que no exista correspondencia entre ambas.

Si existe correspondencia, es decir, la realidad se corresponde con una o varias parcelas catastrales enteras —perímetros cerrados—, la propia información catastral (la certificación catastral descriptiva y gráfica) será el instrumento para continuar el proceso de coordinación mediante la comparación de dicha representación gráfica con la información jurídica.

Si no existe coincidencia entre la realidad y la información gráfica que maneja el Catastro será necesaria en este caso y con carácter previo, la modificación de la cartografía catastral mediante el correspondiente levantamiento topográfico ya que en este caso no podrá alcanzarse la coordinación utilizando directamente la certificación catastral como representación gráfica de la finca registral, puesto que no coincide con la realidad. Esta nueva representación gráfica, resultante del levantamiento topográfico, y destinada a modificar la información gráfica catastral, es lo que la Ley 13/2015 LRHC denomina *representación gráfica alternativa*. Se trata, en suma, de la representación gráfica actualizada de un inmueble, realizada sobre la cartografía catastral.

La utilización de la representación gráfica alternativa exige el cumplimiento de dos condicionantes. El primero de ellos es la necesaria intervención de los técnicos en el proceso de coordinación. El segundo se refiere a necesidad de utilización del mismo formato de intercambio de datos que utiliza la base gráfica catastral de tal forma que dicha representación gráfica alternativa, una vez superado el proceso de ajuste con la realidad jurídica, pueda ser vuelta a cargar en la bases de datos catastral sin problemas de naturaleza técnica. El cumplimiento de esta condición se asegura mediante la llamada *validación técnica* de la representación gráfica alternativa.

En estos supuestos, el sistema establecido por la Ley 13/2015 LRHC se apoya en el concepto de interoperabilidad⁹. La interoperabilidad permite la posibilidad de actualizar la información gráfica intercambiando los datos mediante formatos normalizados. De esta forma se posibilita el mantenimiento de la coherencia en la actualización de la información evitando saltos en el vacío durante el proceso de sustitución de la información preexistente por la información actualizada.

La representación gráfica alternativa ha de ser coherente con la información gráfica preexistente en la bases de datos catastral de tal forma que la extensión total de la parte de territorio afectada por la nueva descripción gráfica se mantenga con su extensión inicial, sin aumento ni disminución, evitando así lo que se ha descrito como el *efecto Tiberiades*¹⁰. Al cumplimiento de esta condición se refiere, de forma algo críptica, el art. 9 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 LRHC, cuando establece que *en todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.*

⁹ La interoperabilidad es la capacidad de los sistemas de información y de los procedimientos a los que éstos dan soporte, de compartir datos y posibilitar el intercambio de información y conocimiento entre ellos.

¹⁰ El llamado *efecto Tiberiades* tiene lugar cuando, en un sistema de información territorial determinado, la suma de la superficie de las parcelas que integran la totalidad del territorio objeto del mismo es superior a la superficie total de dicho territorio.

Como elemento complementario del proceso de actualización de la información gráfica, la Ley 13/2015 LRHC¹¹ recoge la validación técnica previa de la representación gráfica alternativa. Mediante este mecanismo se trata de evitar que una vez finalizado el proceso de actualización o modificación de la representación gráfica de un inmueble, resulte imposible o inviable la incorporación del resultado del mismo a la cartografía catastral bien por no haberse utilizado el mismo formato o bien por tratarse de información incoherente con los datos preexistente.

La validación técnica de la representación gráfica alternativa permite dotar a ésta de la seguridad previa de que los nuevos datos gráficos son coherentes con la cartografía catastral preexistente y que su recarga en dicha base no adolecerá problemas de naturaleza técnica. De esta forma se puede continuar el procedimiento de coordinación dirigida a asociar la información gráfica del inmueble a sus datos jurídicos con la certeza de que dichos datos, una vez validados jurídicamente, van a quedar asociados a una representación gráfica que no tendrá ningún obstáculo o impedimento de naturaleza técnica para su carga en la bases de datos catastral.

C) El procedimiento de coordinación de la Ley 13/2015 LRHC

Como ya se ha señalado anteriormente, el objetivo formal de la reforma operada por la Ley 13/2015 LRHC es el de la coor-

dinación de la información gráfica entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Pero la coordinación requiere, como punto de partida, que inmueble catastral y finca registral coincidan siempre con la realidad inmobiliaria, una realidad que, como hemos visto, es, a la vez, física y jurídica.

Para que el Catastro y el Registro de la Propiedad se ajusten a la realidad, puede resultar necesario modificar tanto el título de adquisición como la descripción gráfica catastral. Pero una vez determinada la realidad, tanto el título de adquisición como la descripción gráfica catastral tienen que ser coherentes con aquella y por tanto consistentes entre sí. Una vez establecida la coherencia es cuando da inicio el procedimiento de coordinación de la información gráfica con el Registro de la Propiedad.

Por ello una de las características definitorias de los procedimientos de coordinación que establece la Ley 13/2015 LRHC es la de su carácter de norma material más que formal, en forma parecida a las acciones civiles que, como ha señalado reiteradamente el Tribunal Supremo, no se califican por la denominación que les den las partes sino por las pretensiones que éstas formulan. No se trata realmente de procedimientos independientes sino del cumplimiento de determinados requisitos en función del supuesto de hecho que se produzca en cada caso. En este sentido el segundo párrafo del artículo 198 de la ley Hipotecaria establece que *los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.*

Por ello parece más aconsejable, en la medida que proporcionará una visión general del sistema, y por ello más útil, intentar el esbozo del modelo general de intercambio de información previsto, encajando y estructurando en el mismo la serie de

¹¹ El último párrafo del art. 9 b) LH habla del hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro y el segundo párrafo del art. 10.5, LH se refiere a los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

procedimientos formales regulados por la Ley 13/2015 LRHC, coordinando su gestión para evitar duplicaciones procedimentales y resolver de forma ágil y eficiente, la enorme casuística que caracteriza este campo. Este modelo habrá de diseñarse sobre la base de los procedimientos que la Ley 13/2015 LRHC articula para la coordinación de la información gráfica: a) el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias; b) El procedimiento de ajuste del artículo 199 LH; c) El procedimiento de rectificación del artículo 201 LH y d) el expediente de dominio notarial del artículo 203 LH

1. El procedimiento notarial de subsanación de discrepancias

La finalidad de la reforma operada por la Ley 13/2015 LRHC tiene por objeto incorporar la información gráfica al Registro de la Propiedad basada en la cartografía catastral. Tanto los artículos 199 LH (incorporación de la representación gráfica), 200 LH (deslinde de fincas inscritas) y 201 LH (rectificación de la descripción) como los artículos 203 LH (expediente de dominio) y 205 LH (inmatriculación por doble título) exigen como punto de partida la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la finca que se pretende actualizar, rectificar o inmatricular.

Para coordinar esta necesidad inicial con la de que la descripción gráfica catastral coincida con la realidad, como premisa ineludible para la coordinación del Registro de la Propiedad en muchas ocasiones será necesario acudir, como paso previo en este sentido, a la utilización del procedimiento notarial de subsanación de discrepancias, para que exista consistencia entre la representación gráfica catastral del inmueble y la realidad inmobiliaria cuando se inicie el proceso de coordinación con el Registro de la Propiedad. Es decir, que la descripción

del inmueble en el título coincida con la que figura en la certificación catastral.

Hay que alejar de aquí el lugar común de que el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias es un mero trámite previo, de carácter administrativo, dirigido a rectificar el Catastro. El procedimiento notarial de subsanación de discrepancias es un verdadero procedimiento de naturaleza jurídica dirigido a identificar físicamente el inmueble objeto de una transacción inmobiliaria. Su ubicación en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, incluido por la reforma operada por la Ley 40/2010, y no en la Ley Hipotecaria no desdice su naturaleza jurídica sino que pone de manifiesto la perentoria necesidad de dotar a nuestro sistema inmobiliario de la certidumbre que proporciona la identificación física de los bienes inmuebles a través de una cartografía oficial. No hay que olvidar que el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias no busca únicamente la actualización de la información catastral sino la actualización de dicha información utilizando como vehículo el instrumento público notarial y, a través de él, el consentimiento auténtico e informado de los otorgantes y afectados.

Este procedimiento, viene regulado por el artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI) que ha sido modificado por la Ley 13/2015 LRHC aumentando su eficacia y utilidad práctica. En su redacción anterior el citado artículo 18.2, para llevar a cabo cualquier rectificación de la base gráfica catastral, requería el consentimiento expreso de los colindantes catastrales, que en su condición de colindantes pudieran resultar afectados por la rectificación, circunstancia que restringía su viabilidad práctica cuando los colindantes no prestaban dicho consentimiento expreso porque su identidad era desconocida, su domicilio no era el que figuraba en el Catastro o, sencillamente, porque no querían contestar.

La Ley 13/2015 LRHC ha modificado este sistema cambiando el sentido del silencio al establecer que el Notario, cuando entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares catastrales colindantes que pudiesen resultar afectados por la rectificación para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. En caso de no manifestar oposición a la notificación el Notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble al documento público.

Sin embargo, donde se puede apreciar la necesidad, y la utilidad, de coordinar e integrar desde el inicio la tramitación del procedimiento notarial de subsanación de discrepancias y los procedimientos registrales de incorporación o actualización de la información gráfica es en materia de notificaciones y especialmente en las notificaciones a los colindantes, mecanismo del que está intensamente trufado el procedimiento de coordinación que regula la Ley 13/2015 LRHC. Y en el proceso de notificaciones y publicidad, es donde el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias puede desempeñar un papel destacado.

Para aproximarse a esta cuestión, y sin perjuicio de lo que se dirá más adelante, hay que partir de dos consideraciones iniciales. La primera es que la colindancia es una relación topológica, de adyacencia de dos o más recintos o parcelas, que solo podrá valorarse utilizando la cartografía. La segunda, es que el carácter obligatorio del Catastro hace incluir necesariamente dentro de los parámetros de una conducta diligente, fundamento del concepto de publicidad jurídica, la titularidad catastral (domicilio incluido) de los propietarios de los inmuebles catastrales. Combinando estas dos circunstancias no resulta aventurado afirmar que con un sistema de publicidad y notificaciones adecuado, se pueden evitar escenarios de indefensión o de carencia de tutela judicial efectiva que puedan bloquear

el proceso de coordinación establecido por la Ley 13/2015 LRHC.

La coordinación, ya desde la tramitación del procedimiento notarial de subsanación de discrepancias, del sistema de notificaciones ha de tener en cuenta sobre todo dos aspectos.

2. Los procedimientos de incorporación de la información gráfica al Registro de la Propiedad

Una vez establecida la coherencia entre el título adquisitivo —el derecho— y su representación gráfica catastral, habiendo utilizando si fuera preciso, el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias, es cuando comienza el procedimiento dirigido a la incorporación de dicha información gráfica al Registro de la Propiedad, regulado por la Ley 13/2015 LRHC.

El modelo de procedimiento de coordinación regulado por la Ley 13/2015 LRHC se bifurca atendiendo a la circunstancia de que el inmueble esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad, dejando en *tierra de nadie* la cuestión relativa al problema del exceso de cabida que, como se verá más adelante, intentan resolver al alimón los artículos 201 y 203 LH.

Si el inmueble no se halla inscrito, la correspondencia se llevará a cabo por su inscripción, bien mediante el expediente de dominio, bien utilizando el sistema de doble título de adquisición.

Por el contrario, si el inmueble aparece inscrito en el Registro de la Propiedad como finca registral, caben a su vez dos posibilidades dependiendo de que exista o que no exista correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica que se incorpora.

Si existe correspondencia entre la representación gráfica y la finca registral, se produce el supuesto de hecho que contempla el artículo 199 LH como punto de partida del procedimiento que regula. Si, por

el contrario, no existe correspondencia, el procedimiento de rectificación de la finca registral, para adecuarlo a su representación gráfica, se lleva a cabo de acuerdo con lo previsto en el nuevo artículo 201 LH que más adelante se examina.

Como elemento auxiliar o complementario, el artículo 200 LH regula un extraño o, al menos, atípico, procedimiento que denomina deslinde registral y cuyo análisis pormenorizado excede de las dimensiones de este trabajo.

A) *El procedimiento de ajuste del artículo 199 LH*

Aunque el procedimiento está concebido como una serie de actuaciones sucesivas desarrolladas en sede registral, esto no quiere decir que pueda ser iniciado de oficio por el registrador, dado el carácter rogado de la inscripción en nuestro sistema jurídico que no parece haber sido variado por la Ley 13/2015 LRHC. El apartado 2 del artículo 9 LH que señala que la representación gráfica podrá incorporarse al folio real, con carácter potestativo, al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199 LH.

Sobre esta base, el procedimiento del nuevo artículo 199 LH se estructura sobre dos pilares para su aplicación: de un lado, la determinación de la correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literal de la finca registral, esto es, la identificación gráfica de la finca registral, y, del otro, las notificaciones a los titulares de las fincas registrales colindantes afectadas.

1. La identificación gráfica de la finca registral

Con la finalidad de facilitar el proceso, el artículo 9 LH establece una presunción

de correspondencia *cuando la representación gráfica aportada, siempre sobre la cartografía catastral, y la descripción literaria de la finca 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.* Hay que tener presente que la presunción establecida por el artículo 9 LH tiene por objeto la identificación gráfica de la finca registral y no su descripción, que son conceptos diferentes, y que en todo caso la descripción registral debe ajustarse a la descripción gráfica catastral. De ahí que en el caso de que existiere correspondencia, con variación de la superficie dentro de los límites establecidos, la cabida de la finca registral será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria.

Hay que poner este punto en relación con el artículo 201, 3.b) LH que parece excluir cualquier preocupación geográfica cuando la diferencia de cabida no exceda del 5% de la que conste inscrita. Una interpretación ajustada a la finalidad de la Ley 13/2015 LRHC no permite aceptar esta conclusión por lo que hay que entender que dicha norma no exonera de la obligación de aportar la representación gráfica coincidente sino de la tramitación del procedimiento regulado por el artículo 201.1 LH.

Curiosamente, el artículo 199 LH parte de la base de que la descripción gráfica catastral, acreditada mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, se limita a *completar* la descripción literaria de la finca registral, como si de ilustrar un texto se tratara, cuando parece que la situación, si acaso, sea la inversa. No se trata de completar una descripción literaria sino de integrar una descripción registral con información gráfica georreferenciada.

La Ley 13/2015 LRHC abre el camino a la superación del folio real como la hoja de un libro donde, à l'australienne, se fotocopia o se reproduce un plano o el sistema de archivo separado de planos, ex artículo 342 RH. Cuando se habla de folio real habrá que empezar a pensar en archivos electrónicos, con lenguaje estructurado XML y GML, que permitan la visualización de la información tanto en formato alfanumérico como en formato gráfico.

Si se parte de la premisa, que aparentemente acepta el artículo 199 LH, de que la información gráfica es accesoria de la literaria, la consecuencia inmediata es la de que la relación entre ambas es jerárquica, esto es, de subordinación de la primera —la información gráfica catastral— a la segunda —la descripción literaria registral— de tal forma que en caso de duda debe prevalecer la primera aunque a ella no se extienda la legitimación registral a los datos físicos del inmueble, porque, por definición, todavía no está coordinada.

Si aderezamos esta conclusión con el principio de salvaguardia por los Tribunales de los asientos registrales, como se ha apresurado a recordar un artículo editorial, se puede dar el caso de que el procedimiento se inicie cerrándose definitivamente debido a los elevados coste de transacción que supondría la actualización geográfica del Registro de la Propiedad sobre la base de los correspondientes recursos y decisiones judiciales, circunstancia que precisamente intenta evitar la Ley 13/2015 LRHC mediante la proclamada desjudicialización, que hace en su Preámbulo, de estos procedimientos.

No hay que olvidar que la exactitud de un sistema de información, y tanto el Catastro como el Registro de la Propiedad los son, descansa sobre la fiabilidad, que proporciona su ajuste permanente y continuado a la realidad sobre la que informa. Si por real decreto la información, por el hecho de estar inscrita, sustituye a la realidad, la información deja, por definición, de ser exacta.

Por estas razones hay que volver a insistir en que la incorporación de la información gráfica al contenido de los asientos registrales no supone la mera ilustración gráfica de una descripción literaria sino que se trata de un acto de riguroso dominio y de significativa trascendencia, tanto para el titular actual del inmueble y de los derechos constituidos sobre el mismo como para los sucesivos y futuros adquirentes, en otras palabras, para el tráfico jurídico inmobiliario. De otro modo llegaríamos a la paradójica conclusión de que es más sencillo inmatricular que actualizar gráficamente una finca registral ya que en el primer caso no se encontraría con el posible y probable obstáculo de una previa descripción literaria.

De ahí la importancia de la intervención de los técnicos, como profesionales independientes, en el proceso de coordinación de la información territorial. En caso de duda, los datos gráficos no pueden llegar sólo basados en las manifestaciones de las partes, por mucho que consten en un documento público, ni su ubicación geográfica puede ser establecida unilateralmente por los propios registradores sino que requiere de su contraste con la realidad efectuado por técnicos sobre el terreno y bajo su responsabilidad profesional, observando al mismo tiempo las garantías —el principio del consentimiento— establecidas por el ordenamiento jurídico.

Una vez delimitada y georreferenciada la porción de territorio que constituye el objeto de un derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad, la geografía convertirá la duda en certeza e impedirá definitivamente la *invasión*, como dice gráficamente el nuevo artículo 199 LH de la finca registral por otros titulares colindantes (o no). Por ello, cuando el párrafo 4º del artículo 199.1 LH establece que el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca si la misma coincidiera con otra base gráfica inscrita,

ésta última ha de ser una base gráfica inscrita bajo el sistema introducido por la Ley 13/2015 LRHC, basada en la cartografía catastral, y no por otro sistema.

Todo lo anterior trae a colación una cuestión que a primera vista puede aparentar espinosa y no lo es tanto en realidad, que es la relativa a las bases gráficas registrales utilizadas hasta la fecha por los registradores. Son instrumentos que pueden simplificar de manera extraordinaria la incorporación de la información gráfica al Registro de la Propiedad si se conciben como herramienta auxiliar para la coordinación de dicha información. Si, por el contrario, se esgrimen como argumento para denegar el acceso de la información gráfica, alimentando el argumento de la duda, habrá que preguntarse necesariamente por el origen de la información de la que se han nutrido estas herramientas auxiliares, para determinar si procede del consentimiento auténtico e informado de los interesados como el resto de los datos que figuran en el asiento registral.

Por ello, no deja de sorprender que el artículo 199 LH diga que la certificación gráfica aportada como operación específica será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9 LH. La aportación de la certificación a que se refiere el citado artículo 199 LH supone un acto de transcendencia patrimonial dirigido a determinar la certeza material del objeto de un derecho que precisa no sólo del consentimiento del titular registral sino también de los titulares de derechos sobre la finca inscrita¹². Lo que realmente se califica no es la certificación sino el acto o negocio de aportación de dicha certificación, del cual la certificación forma parte, al Registro de la Propiedad con la finalidad de identificar gráficamente una finca regis-

tral y determinar su correspondencia con el objeto físico de un derecho inscrito.

Quizás esta situación tenga su origen en la falta de precisión que en ocasiones se produce al delimitar, dentro de la calificación registral, la aplicación del principio de legalidad, consustancial al desarrollo de la actividad de cualquier funcionario público, encuadrada dentro de sus competencias, y la calificación como mecanismo formal de control de la coherencia interna de los datos que acceden al Registro de la Propiedad en cuanto sistema de información territorial, cuestión en cuyo más pormenorizado análisis no es posible llevar a cabo en este trabajo.

2. La notificación a los titulares colindantes

La segunda fase del procedimiento que regula el artículo 199 LH para la incorporación de la información gráfica registral al Registro de la Propiedad pasa por su notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes.

Este requisito ha de valorarse en su justa medida y sobre la base, a su vez, del cumplimiento de otras dos condiciones. Por un lado, que las fincas colindantes estén tanto identificadas gráficamente como georreferenciadas y, del otro, que la incorporación afecte a alguna de dichas fincas colindantes.

El primer requisito es la necesaria identificación de las fincas registrales colindantes. Si éstas ya están coordinadas gráficamente no habrá problema para la identificación de los titulares de las fincas registrales colindantes y las notificaciones personales parece que habrán de efectuarse en el domicilio que conste en el Registro de la Propiedad¹³.

¹² Sirva de ejemplo la variación del perímetro o de la forma, manteniendo la superficie, de una finca hipotecada sin consentimiento del acreedor hipotecario

¹³ Todo ello sin perjuicio de lo previamente indicado sobre la posibilidad de conexión de este procedimiento con el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias

En el caso de que las fincas registrales supuestamente colindantes no se hallasen coordinadas, la materia se torna más complicada puesto que la colindancia es una relación de naturaleza topológica que depende de la situación relativa de adyacencia de dos o más parcelas que, por definición, han de estar georreferenciadas¹⁴.

Además, a mayor abundamiento, si las fincas colindantes no están coordinadas, la información sobre su situación geográfica, que permite establecer la relación de colindancia, no queda cubierta por los efectos que la legitimación registral (artículo 10,5 LH) atribuye a las fincas registrales coordinadas. Y desconociendo la identidad de las fincas registrales colindantes difícil será notificar algo a sus titulares.

El segundo requisito, establecido por el artículo 199.1 LH para las notificaciones en el procedimiento de incorporación, requiere que la descripción afecte a las fincas registrales colindantes. Como la finalidad del procedimiento del artículo 199 LH es el de la incorporación a una finca registral de su perímetro georreferenciado, como dice el propio artículo 199 LH, se entenderá que la nueva finca afecta a las colindantes si, las invade o su perímetro se superpone al de alguna colindante o se invade el dominio público. Su valoración dependerá también de si las fincas registrales colindantes están coordinadas gráficamente y de que la nueva información las afecte materialmente, superponiéndose total o parcialmente a las mismas.

Si la nueva descripción gráfica de la finca no afecta a las fincas registrales colindantes y coordinadas con el Registro no parece que sean necesarias las notificaciones a que se refiere el artículo 199.1 LH. Lo mismo ocurrirá si no están coordinadas

¹⁴ Esta cuestión está estrechamente relacionada con la topología jurídica, que tiene por objeto el estudio de la interinfluencia que despliegan entre sí los bienes inmuebles por razón de su mayor o menor proximidad, materia dentro de la cual la información geográfica representa un poderoso instrumento.

gráficamente ya que sin este dato resultará muy complicado establecer su colindancia¹⁵. Bien entendido que lo que hay que acreditar no es la titularidad registral sino la titularidad registral de una finca colindante.

Aunque el artículo 199 LH parece prever esta situación cuando establece que el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita, no deja de llamar la atención la asimetría de este procedimiento en relación con los procedimientos de deslinde de fincas inscritas (artículo 200 LH) o de rectificación del asiento (artículo 201 LH) introducidos también por la Ley 13/2015 LRHC.

Mientras los procedimientos de deslinde y rectificación se tramitan ante Notario, habida cuenta, como ya se ha apuntado, de la trascendencia jurídica de la identificación gráfica de una finca registral, que ha de apoyarse en el consentimiento auténtico e informado de los interesados, el procedimiento de incorporación regulado por el artículo 199 LH se ventila directamente en el Registro de la Propiedad, quizás debido al carácter accesorio que este artículo pretende dar a la información gráfica respecto de la descripción literaria de la finca registral, como ya se ha apuntado con anterioridad. De ahí que omita el requisito establecido en los otros dos procedimientos de la petición, con carácter previo, de la correspondiente certificación registral, que permitiría prever las relaciones de colindancia y actuar en consecuencia.

B) El procedimiento de rectificación del artículo 201 LH

Cuando la descripción gráfica del inmueble, ajustada a la realidad física sobre

¹⁵ Quizás en este supuesto sea aconsejable su publicidad mediante el edicto publicado en el BOE, en la forma prevista por el artículo 199 LH, para evitar situaciones de indefensión, así como su notificación a los titulares catastrales colindantes

la base gráfica catastral y coherente con el título de adquisición, no coincide con la descripción literaria de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, la Ley 13/2015 LRHC introduce en su nuevo artículo 201.1 un procedimiento específico dirigido a la rectificación de de la descripción de la finca registral.

Lo primero que llama la atención es la circunstancia de que la regulación de la tramitación de este procedimiento de hecho es prácticamente la misma que la del expediente contenido en el nuevo artículo 203 LH para la inmatriculación de fincas mediante el ahora desjudicializado expediente de dominio. De ahí que no sea muy aventurado anticipar de que la finalidad primordial y casi exclusiva de este procedimiento sea la de establecer un mecanismo de control de acceso al Registro de la Propiedad de los excesos de cabida de fincas ya inscritas.

Puede servir de soporte a estas conclusiones, en primer lugar, el hecho de que aunque el párrafo 1 del artículo 201 LH establezca que la finalidad de este procedimiento sea el de la rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, a continuación el propio artículo 201 lo va dejando vacío de contenido, tanto desde un punto de vista cualitativo como cuantitativo.

Desde un punto de vista cualitativo, en primer lugar, el número 2 del artículo 201 LH establece que podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación. Es decir, el expediente regulado por el artículo 201.1 queda limitado en la práctica a la superficie o linderos de la finca registral.

Por otra parte, desde un punto de vista cuantitativo, y ya en materia de superficie

o cabida, el número 3 del artículo 201 LH, si bien refiriéndose a diferencias de cabida en general y no sólo a los excesos o aumentos, vuelve a establecer dos excepciones. a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita; b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

De esta forma el procedimiento regulado por apartado 1 del artículo 201 LH va a quedar en la práctica limitado a la variación de los linderos, que producirán o no una diferencia de cabida, o a la variación de la cabida, que dará lugar a una modificación de los linderos. Hay que tener presente además que el artículo 201.1 LH habla de linderos y no de colindantes.

Llegados a este punto es donde conviene hacer una observación. El artículo 201.3 LH no se refiere expresamente a los excesos de cabida, de hecho habla de *diferencias de cabida*, y por tanto debería resultar aplicable tanto a los defectos como a los excesos de cabida.

Pero no deja de resultar curioso que el apartado c) del artículo 201, exceptúe de la tramitación del procedimiento las reglas contenidas en el apartado c) Segunda, los apartados d) y e) Quinta, y el último párrafo de la Sexta del artículo 203 LH, que se refieren básicamente a notificaciones a los titulares de derechos reales, distintos del dominio, sobre la finca registral cuya descripción se pretende modificar.

Esta excepción podría tener sentido si sólo se tratase de aumentos de cabida, situaciones que en teoría no suponen perjuicio para los titulares de derechos reales sobre la finca a modificar, ya que se aumenta su extensión, pero la situación no

es la misma en el caso de una disminución de cabida, o incluso en el supuesto de aumentos de cabida que sean resultado de un cambio de lindes que alteren el perímetro de la finca y que, por ejemplo, la dejen inservible para un uso determinado. En todos estos casos parece que sería preceptivo el consentimiento, auténtico e informado, de dichos titulares, en cuanto que la disminución de la cabida o la variación del uso pueden suponer una disminución de su utilidad económica, cuando se trata de derechos de uso, o de su valor, cuando se trata de derechos de garantía.

De esta forma, cuando la Ley 13/2015 LRHC dedica el nuevo artículo 201 LH, en realidad sólo su apartado 1º, casi exclusivamente a controlar el acceso de los excesos de cabida al Registro de la Propiedad, vuelve a confundir, quizás de una manera inconsciente, la identidad de una finca con el dato de su superficie.

Como ya se ha señalado antes, el único dato que en muchas ocasiones podrá utilizarse como punto de conexión para comparar la antigua descripción literaria de una finca con su representación gráfica actualizada será la superficie de la misma¹⁶. Pero esta circunstancia no implica que superficie y finca tengan que ser necesariamente la misma cosa, puesto que al menos en teoría es posible alterar el perímetro de un inmueble sin modificar su superficie. Y si la superficie se modifica en menos de un 5% de la cabida inscrita, también se puede modificar la forma, convirtiendo el inmueble en útil o inútil, para un uso determinado, circunstancia que a su vez puede modificar significativamente su valor económico.

¹⁶ Habida cuenta de que en muchos casos el resto de la información de que dispone son los linderos que suelen referirse al nombre de los supuestos colindantes y que incluso los llamados linderos fijos y su posición geográfica respecto de la finca registral tienen su origen en las propias manifestaciones de los interesados.

Sin embargo se trata a la postre de actualizar la información rectificando la descripción registral de la finca mediante su descripción actualizada, que necesariamente deberá ser gráfica y estar georreferenciada, y basada en la cartografía catastral. Si la descripción actualizada es coherente con dicha cartografía, parece que será suficiente acreditar esta circunstancia con la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica (artículo 203.1 LH). Si la descripción gráfica no fuera consistente con la cartografía catastral, se habrá de aportar la preceptiva representación gráfica alternativa que el Notario remitirá telemáticamente al Catastro para la subsanación de la discrepancia por el procedimiento previsto en el artículo 18.2 LCI¹⁷. De este modo la representación gráfica actualizada será consistente con la base gráfica catastral.

Aunque el apartado nº 3 del artículo 201 LH excluye la aplicación del procedimiento previsto por el artículo 203 LH, no parece que se quiera exonerar en los supuestos que contempla, y especialmente en las diferencias de cabida inferiores al 5%, de la necesidad de incorporar a la descripción registral de la finca la correspondiente representación gráfica georreferenciada, volviendo de esta forma a los excesos o defectos de cabida *literarios*. El exceso de cabida ha sido configurado conceptualmente por la DGRN como un supuesto en el que partiendo de unos lindes

¹⁷ El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción

correctos se ha expresado erróneamente la superficie contenida dentro de dichos linderos. De hecho, el nuevo artículo 201.1 LH habla de *errores descriptivos del Registro*. De ahí que sin linderos perfectamente delimitados, y sin disponer de una descripción gráfica es ciertamente complicado, no tenga mucho sentido admitir, sin apoyo en la cartografía catastral, la diferencia de cabida de una finca registral, aunque sea inferior al 5%¹⁸.

Al mismo tiempo habrá de establecerse la coherencia entre el título de adquisición y el asiento registral a la vista de que nuestro sistema de derechos reales inmobiliarios se articula sobre el principio de la adquisición derivativa. Y dado que la carga de la información en el Registro de la Propiedad utiliza el sistema de inscripción de los datos contenidos en el título inscribible, es muy probable que los errores descriptivos del Registro tengan su origen en el propio título de adquisición. O bien que se trate de un título de adquisición distinto. Y la Ley 13/2015 LRHC lo recuerda en repetidas ocasiones aludiendo a la celebración de negocios encubiertos.

De ahí la importancia de establecer, mediante su depuración en la práctica, un procedimiento ágil y seguro para la utilización del nuevo expediente notarial de dominio para la inmatriculación de fincas que regula el nuevo artículo 203 LH, aplicable también a la rectificación de superficie o linderos de la finca registral regulada por el artículo 201.1 LH, habida cuenta, además, que el nuevo artículo 207 LH lo excluye de los supuestos en que se produce la suspensión, durante dos años, de la fe pública registral

¹⁸ No hay que olvidar que en muchos casos, como los son los supuestos contemplados en los artículos 1470 y 1471 del Código Civil, las diferencias de cabida de un inmueble se tienen en cuenta para determinar la equivalencia de las prestaciones dentro de un contrato y no la forma o identidad de un inmueble.

C) El artículo 203 LH: el expediente de dominio

En último lugar, la coordinación de la información gráfica puede tener lugar, *ex novo*, cuando el inmueble accede por vez primera al Registro de la Propiedad, mediante el procedimiento de inmatriculación. De este asunto se encargan los artículos 203 y 205 LH.

El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, regulado por el nuevo artículo 203 LH, ha quedado estructurado sobre una serie de fases de desarrollo sucesivo, que ahora ya no necesitan como punto final la aprobación judicial y se tramitan bajo la forma de un acta notarial. El procedimiento se inicia mediante la aportación al Notario actuante de la información documental necesaria para acreditar la pretensión del requirente. Justificada su capacidad, interés y legitimación, el Notario pedirá al Registro de la Propiedad la información necesaria para la verificación de que no existen obstáculos que impidan la inscripción de la rectificación pretendida, mediante la expedición de la correspondiente certificación negativa. Una vez confirmada esta circunstancia, se entra en la fase siguiente, en sede notarial, de notificaciones y alegaciones. Si no resulta oposición por los afectados a la pretensión del requirente, el acta notarial servirá de título para practicar la inscripción de la rectificación.

Sin perjuicio de un estudio más pormenorizado de su desarrollo, cuya dimensión excede de las pretensiones de este trabajo, conviene no obstante hacer algunas observaciones, en relación con su condición de instrumento legal para coordinar la información gráfica, vía inmatriculación.

La primera cuestión que hay que plantear es la de que le artículo 203 LH es uno de los supuestos en los que no se admite la representación gráfica alternativa, debiendo aportarse en todo caso la certificación

catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la finca que se pretenda inmatricular. Por esta causa, cuando dicha finca no coincide con la certificación catastral descriptiva y gráfica habrá de iniciarse el expediente de dominio integrando en el mismo el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias del 18.2 LCI con el fin de alcanzar la coincidencia, e integrando así mismo las notificaciones en el esquema general del procedimiento.

Habida cuenta que la finalidad de la Ley 13/2015 LRHC es la coordinación en la utilización de la información gráfica y no la uniformización o unificación de los contenidos del Catastro y el Registro de la Propiedad, y tal como lo señala el artículo 9 a) LH, al establecer que en la descripción se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que integren la finca registral, no parece que exista obstáculo en que el título con el que se pretenda inmatricular una finca registral tenga por objeto más de una parcela catastral siempre que se refiera a parcelas catastrales *enteras* y no a parte de ellas. En caso contrario habría de subsanarse previamente el Catastro mediante la correspondiente representación gráfica alternativa que permita identificar e individualizar la parte de parcela catastral a que se refiere la finca registral.

No deja de llamar la atención no sólo que el artículo 203 LH pida también una delimitación gráfica¹⁹ de la finca que se pretende inmatricular cuando aquella ya está contenida en la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica, sino que exija la descripción literaria de la finca que se pretende inmatricular. La cuestión, al menos a primera vista, no deja de ser cuanto menos curiosa. Describir literariamente un objeto supone la utilización de palabras que puedan evocar una imagen en la mente del

lector. Describir literariamente la configuración, forma y georreferenciación de una parcela, que ya constan gráficamente incorporadas en una certificación catastral, no deja de ser un bizarro intento de volver al sistema anterior. Una explicación a esta cuestión podría ser la de que no se ha entendido con la suficiente claridad la diferencia entre descripción literaria y datos alfanuméricos. Estos últimos son datos, expresados en letras, números y símbolos que suministran información sobre el inmueble, tales como la dirección postal, la extensión superficial o la referencia catastral.

Pero la cuestión que será de importancia fundamental para la viabilidad práctica de la coordinación de la información gráfica mediante el procedimiento establecido por la Ley 13/2015 LRHC y más concretamente para el expediente de dominio del artículo 203 LH (y por remisión a éste, para el procedimiento de rectificación de asientos registral del artículo 201 LH) así como para la inmatriculación por doble título de adquisición del 205 LH, será sin duda, el peso que se quiera atribuir a la información existente previamente inscrita en el Registro de la Propiedad, especialmente la relativa a las fincas registrales inscritas bajo descripciones imprecisas o ya desfasadas en cuanto a los colindantes registrales.

Este, sin duda, un campo extraordinariamente complejo ya que es necesario mantener un equilibrio de tal forma que la mera utilización de la información gráfica no suponga en todos los casos y como regla general, una ventaja absoluta frente a quien en su día no pudo disponer de ella. Pero la incertidumbre no puede ser un resultado de la información territorial. La mezcla de la certidumbre de una representación gráfica con la incertidumbre de una representación literaria originará siempre incertidumbre en mayor o menor dosis. Y la incertidumbre es una opinión no un dato. Y de ahí, al recurso sistemático a la *duda fundada* del que la Ley 13/2015 LRHC está intensa-

¹⁹ Regla Segunda, a) del art. 203 LH

mente trufada, hay un trecho muy corto. Un sistema de información territorial no puede, por definición, proporcionar datos inciertos en lo relativo a la identidad, situación o configuración de las unidades cuya información gestiona. La respuesta ha de ser más sencilla: o se dispone o no se dispone de información. O una finca registral está coordinada gráficamente o no lo está, pero lo que no puede estar es *un poquito* o *probablemente*. La respuesta ha de ser sí o no, pero nunca no sabe/no contesta

Quizás, para encontrar la solución a esta cuestión, haya que partir del propio concepto de publicidad como mecanismo corrector de los efectos, en ocasiones muy rigurosos, que la eficacia *erga omnes* produce como elemento institucional para la operatividad de los sistemas de derechos reales inmobiliarios (*property rights*). La publicidad es un concepto que descansa a su vez en la noción de la diligencia, esto es, en el comportamiento de los afectados, de tal forma que el que actúa, tanto cuando proporciona información como cuando utiliza ésta, sin la diligencia debida, no puede ampararse en la publicidad o en la falta de ella, como escudo protector de su buena fe. Y al ser el Catastro de carácter obligatorio, no parece excesivamente aventurado entender esa obligatoriedad como elemento integrante de la diligencia exigible a quien quiere utilizar un sistema de información territorial. Si el titular catastral de un inmueble ha de ser, por regla general, el propietario del mismo (artículo 9 LCI) y éste no se ha dado de alta como tal, no parece que pueda alegar indefensión cuando se produzca la coordinación registral de una finca colindante, siempre que se hayan efectuado las notificaciones en la forma prevista por la ley.

No hay que olvidar que la inmatriculación no es sino la primera inscripción de un derecho sobre un inmueble no inscrito y que por tanto no sólo se trata de identificar una finca sino también de declarar

un derecho, si bien su objeto material vendrá condicionado por su pertenencia a un entorno físico, el territorio, de naturaleza continua y limitada.

La pregunta, pues, es la siguiente: ¿puede, como regla general, impedir una descripción literaria y sin georreferenciar de una finca registral la inmatriculación de una finca delimitada gráficamente y georreferenciada?

Quizás la respuesta dependa, como en muchos casos, de la propia pregunta. No se trata de resolver un conflicto entre fincas georreferenciadas y fincas literarias (ni, por supuesto, de pasarle esta patata caliente a los Jueces) sino de articular los mecanismos de publicidad que permitan a cada propietario, que ha actuado diligentemente, la protección de sus derechos. De ahí que el centro de gravedad en esta materia estará en la capacidad de operar los sistemas de información territorial y en el modo en que esa información se proporcione al ciudadano, información que al fin y al cabo es suya. Y dentro de este escenario, el modo en que se desarrolle en la práctica cotidiana el sistema de notificaciones, encomendado básicamente a los notarios por la Ley 13/2015 LRHC, será determinante para aunar eficiencia y seguridad en la actualización gráfica del Registro de la Propiedad.

Los sistemas de información territorial están ahí para gestionar información no para crearla. Y esa información se refiere en parte a un entorno físico, el territorio, cuyas características y reglas de comportamiento no se pueden desconocer. Y si las seguimos ignorando, presenciaremos tarde o temprano, en palabras de R. D. Kaplan, la venganza de la geografía.

RESUMEN: La incorporación de una base gráfica georreferenciada a un sistema de registro de derechos que ha utilizado tradicionalmente formatos literarios requiere el examen de los costes de transacción que puede originar la adaptación de la información preexistente a los nuevos formatos gráficos. Este trabajo examina las

líneas maestras de la reforma operada por Ley 13/2015, dirigida a incorporar la información gráfica procedente del Catastro al Registro de la Propiedad así como los efectos que puede producir la coordinación de la información en las transacciones inmobiliarias

ABSTRACT: The incorporation of a georeferenced graphical database to a system of registration of rights that has traditionally used a written format requires an evaluation of the transaction costs that the adaptation of the pre-existing information to the new graphical formats entails. This

article examines the fundamental points of the amendment introduced by Law 13/2015 aimed at incorporating the graphical information obtained from the Cadastre to Land Registry as well the effects that the coordination of information in real estate transactions may produce.

PALABRAS CLAVE: Georreferenciación, Catastro, Registro de la Propiedad, coordinación, cartografía, Información territorial.

KEY WORDS: Georeference, Cadastre, Land Registry, Coordination, Cartography, Land Administration

La coordinación con el Registro de la Propiedad: Un reto para el Catastro

Pablo Puyal Sanz

Adjunto a la Directora General del Catastro

Introducción

La aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante LRHC) ha introducido, entre otras, una reforma que pretende dar un nuevo paso en la coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, lo que llevaba siendo reclamado desde hace décadas.

No vamos a explicar aquí el sistema diseñado en la Ley, puesto que ya se ha desarrollado en el resto de colaboraciones incluidas en este número especial de la revista CT/Catastro. Tan sólo debemos de apuntar las características principales del sistema:

- Regula un nuevo sistema, más preciso, de descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad para adecuarla tanto a su realidad jurídica como física, obligando a la incorporación de su representación gráfica georreferenciada en

todos los supuestos de inmatriculación, de apertura de folio real o de reanudación del tracto sucesivo, siendo potestativa en el resto de inscripciones.

- Establece que la cartografía catastral sea la base para representación gráfica de las fincas registrales.
- El Catastro y el Registro continúan gozando de autonomía tanto en sus procedimientos como en los requisitos de inscripción, puesto que cada uno puede seguir actuando sin depender del otro.
- El principio de interoperabilidad entre ambas instituciones, obliga a un intercambio permanente de información a través de la interconexión de sus sistemas de información.
- La calificación gráfica registral tiene un carácter central en el sistema de coordinación, puesto que va a ser un pronunciamiento del registrador quien, tras verificar los re-

quisitos de identidad y correspondencia entre la descripción gráfica catastral y la registral, inscriba la representación gráfica y, en su caso, la circunstancia de la coordinación de las fincas registrales.

- La presunción de certeza “a todos los efectos legales” de los derechos inscritos en el Registro, derivada del principio de legitimación registral, se extiende a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas coordinadas.

Los artículos de la LRHC destinados a regular la coordinación del Registro de la Propiedad y el Catastro, modifican la Ley Hipotecaria (LH), en cuanto al contenido y requisitos de las inscripciones registrales (art. 9 LH), el intercambio de información con el Catastro y la publicidad y efectos de la coordinación (art. 10 LH) y los diferentes procedimientos de concordancia del Registro con la realidad “física y jurídica” extrarregistral (artículos 198 y ss. LH). Estas modificaciones suponen un profundo cambio en el sistema registral español, en cuanto a la descripción de las fincas y a los procedimientos registrales de concordancia del Registro con la realidad. Con ello se desarrollan nuevas funciones esenciales para reforzar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, dotando a las inscripciones registrales de certeza en cuanto a los datos físicos o descriptivos de las fincas.

Por contraste, los aspectos de LRHC destinados a la coordinación que afectan directamente al texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), introducen reformas “menores”, como son la incorporación del código de finca registral entre los datos catastrales (art. 3.1 TRLCI), la regulación de las prevalencia de los datos catastrales o registrales de las fincas coordinadas (art. 11.3 TRLCI), la modificación de algunos aspectos de las comunicaciones notariales y registrales en los cambios de

titularidad (art. 14 TRLCI), o las modificaciones de algunos requisitos en los procedimientos de subsanación de discrepancias y rectificación de datos catastrales (art. 18.3 y 4 TRLCI).

Estas modificaciones no suponen, aparentemente, una reforma profunda de los procedimientos de incorporación catastral y podrían considerarse simples mejoras o ajustes técnicos, que permiten dotar al Catastro de mayor eficacia en su actualización permanente, en su objetivo de lucha contra el fraude y en su adaptación a la nueva legislación hipotecaria en aspectos concretos. Así, no constituye una novedad esencial en la normativa catastral la utilización de la información y la cartografía catastral para identificar las fincas en el Registro de la Propiedad (art. 2 y 33.4 TRLCI), ni la obligación de la constancia registral de la referencia catastral de los inmuebles para su identificación, aspectos que continúan con la misma regulación anterior (arts. 38 y ss. TRLCI), aunque ahora también se incorporen a la legislación hipotecaria. Tampoco es nuevo que la certificación catastral descriptiva y gráfica sea un documento esencial para la inmatriculación de fincas en el Registro (prevista en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre), que ahora se extiende a otros procedimientos. Pero siendo esto cierto, las transformaciones con respecto al Catastro, no sólo se reflejan directamente en el TRLCI sino que también se derivan de la reforma de la LH, y éstas tienen mayor transcendencia.

En primer lugar, la LH exige la implantación de un nuevo sistema de intercambio de información, previsto en su art. 10 LH, lo que ha sido desarrollado por la 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 en adelante RICRP). Igualmente se ha dictado la Resolución de la Dirección

General del Catastro, de la misma fecha, por la que se regulan los requisitos técnicos para cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante RICN). Ambas resoluciones, publicadas en el BOE de 30 de octubre de 2015, vienen a sustituir la regulación contenida en la Orden ministerial de 23 de diciembre de 1999, extendiendo el principio de interoperabilidad entre el Catastro y el Registro de la Propiedad para la actualización permanente de los datos catastrales de los inmuebles.

El nuevo sistema de intercambio de información va a modificar significativamente la gestión catastral, no sólo dando cumplimiento a las previsiones de coordinación con el Registro de la Propiedad derivadas de la LRHC, sino que también se desarrolla, las previsiones contenidas en el los arts. 33.4 y 36.3 del TRLCI, tras la reforma realizada por la Ley 2/2011, de 2 de marzo, de Economía Sostenible (LES), para implantar nuevos sistemas de colaboración con los notarios y registradores (fundamentalmente por el procedimiento de comunicación de alteraciones físicas en los inmuebles, y por el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias) que no habían sido operativos hasta ahora. Ahora resulta inaplazable conectar los sistemas de información del Catastro con los de los fedatarios públicos, e integrar los nuevos procedimientos de coordinación con los de comunicación incorporando al Catastro de manera conjunta la información derivada de la información suministrada por los fedatarios públicos.

En segundo lugar, con la nueva ley se va a ampliar el valor de los datos catastrales derivados de la cartografía catastral (ubicación, delimitación y superficie de las parcelas), cuando pasen a formar parte de la descripción gráfica georeferenciada de las fincas registrales. Cuando las fincas en el Registro de la Propiedad queden coor-

dinadas gráficamente con el Catastro, los datos gráficos catastrales se van a convertir en datos registrales y van a tener plena validez y eficacia jurídica en las relaciones jurídicas privadas y en la configuración del derecho de propiedad. Según el art. 3 TRLCI los datos catastrales se presumen ciertos. Hasta ahora dicha presunción ha desplegado sus efectos en el limitado ámbito de las relaciones entre la Administración y el ciudadano, con finalidades básicamente fiscales y administrativas. Desde el momento en que se produzca la coordinación gráfica con el Catastro de una finca registral, los datos de la descripción física de los inmuebles inscritos en el Registro, derivados de la cartografía, van a tener una trascendencia jurídica privada y se presumirá su certeza “a todos los efectos legales”. Los efectos jurídicos de la información catastral por sí sola no cambian, pero las consecuencias de su posible utilización para la descripción jurídica de la propiedad y su inscripción registral no pueden desconocerse por el Catastro Inmobiliario.

Por lo tanto, a partir de la entrada en vigor de la LRHC, se ha de producir una transformación progresiva en la gestión catastral, lo que supone un auténtico reto para el Catastro que comenzará a asumir nuevas funciones que instituciones como la nuestra tiene el resto de Europa. En este trabajo se va a intentar analizar someramente las actuaciones necesarias para llevarlo a cabo y que podemos agrupar en tres grandes áreas:

- a) Los cambios requieren la reforma de los procedimientos catastrales regulando el intercambio de información entre el Catastro y los fedatarios públicos y su gestión informatizada.
- b) También habrá que prestar nuevos servicios catastrales que la sociedad va a demandar con los nuevos usos y usuarios de la información catastral, más necesaria ahora en el

tráfico jurídico inmobiliario, lo que requerirá una respuesta inmediata o muy rápida en la mayoría de los casos, lo que sólo podrá realizarse a través del desarrollo de la Administración digital prestando servicios en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro.

- c) Finalmente habrá que adoptar nuevas garantías y criterios de actuación, tanto técnicos como jurídicos, en el tratamiento y actualización de la información catastral, fundamentalmente en la cartografía.

La reforma de los procedimientos catastrales

El artículo 10 LH, en sus apartados 2 y 3, regula el intercambio de información necesario entre el Catastro y el Registro de la Propiedad para que pueda llegarse a la coordinación. Sin duda el aspecto más importante, en lo que atañe a los procedimientos catastrales, es que a partir de ahora habrá que tener en cuenta la información de coordinación proveniente de los Registradores en los procedimientos de incorporación.

Además de este nuevo sistema de intercambio, han sido varias las modificaciones en los procedimientos catastrales, aunque no han supuesto un cambio radical en los mismos. Lo más relevante es que gracias a la reforma se pongan en marcha efectivamente determinados procedimientos que, aunque ya previstos en la normativa catastral, no estaban totalmente operativos. Nos referimos fundamentalmente a aquellos que implican la modificación de la cartografía con la colaboración de los fedatarios públicos.

1. El intercambio de información entre el Registro y el Catastro

El intercambio de información que debe haber entre los registradores y el Catastro

en el proceso de la coordinación está regulado en el art. 10, apartados 2 y 3 LH. En el apartado 2 se regula el procedimiento de incorporación al folio real de la representación gráfica catastral, y en el apartado 3, el procedimiento de incorporación de la representación gráfica alternativa. Según se incorpore una u otra, el intercambio de información se realizará de manera más o menos directa. El sistema de intercambio de información ha sido desarrollado por la Resolución conjunta citada

El art. 10.2 LH regula los casos en que **se aporta la certificación catastral descriptiva y gráfica**, que pueden aportarse en todos los procedimientos registrales para su incorporación al folio real (art. 199 y ss. LH). El Registrador debe apreciar, en la calificación efectuada en el procedimiento correspondiente, si existe correspondencia gráfica de la finca con la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada. En caso afirmativo, y seguido el procedimiento registral correspondiente, procederá a su inscripción en el folio real. Esta incorporación equivale a la coordinación gráfica con el Catastro, y así habrá de hacerse constar en el folio real, desplegando la coordinación desde ese momento todos los efectos que prevé la Ley. Es decir, la fase de inscripción de la representación gráfica catastral se asocia a la fase de coordinación con el Catastro. El Registrador comunicará esa circunstancia, junto con la fecha de coordinación y el código registral, al Catastro, que incorporará dichos datos a la descripción del inmueble o inmuebles catastrales coordinados.

Es, sin duda, el supuesto más sencillo de coordinación y no requiere actualización posterior alguna del Catastro, pero sí que la información catastral esté debidamente actualizada de modo que su descripción refleje fielmente la realidad de la finca. Para que esto se produzca deben funcionar adecuadamente, con carácter previo a la inscripción registral, los procedimientos catastrales de incorporación previstos en el

TRLCI, bien mediante las oportunas declaraciones de los interesados o bien por comunicación de las Administraciones públicas o los notarios. Es previsible que, debido a la mayor facilidad de coordinación con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada, se produzca cierto incremento en la presentación ante el Catastro de declaraciones y otras solicitudes para instar el adecuado mantenimiento de la base de datos catastral y su concordancia con la realidad.

Ultimado el procedimiento el Registrador deberá comunicar al Catastro el código registral de las fincas coordinadas y la fecha de la coordinación, datos que el Catastro deberá incorporar a la información del inmueble o inmuebles afectados (art. 3.1 TRLCI). En caso negativo, el Registrador deberá remitir un informe motivado sobre las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

El art. 10.3 LH regula el procedimiento para completar la descripción de la finca registral **incorporando una representación gráfica alternativa**, que se admite sólo en los supuestos tasados por la Ley (arts. 199.2, 200 y 201.1 LH).

Cuando se admite que el interesado aporte una representación gráfica alternativa o “complementaria”, ésta debe acompañarse con la certificación catastral descriptiva y gráfica, porque lo exige la regulación de los procedimientos mencionados, y también lo prevé con carácter general el art. 3.2 TRLCI. Así se recoge en el apartado quinto, número 1, de la resolución conjunta citada, que dispone que en estos supuestos, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las fincas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que re-

flejen dichas alteraciones, planos que deben cumplir los requisitos técnicos contemplados en dicha resolución.

En este caso, la incorporación al folio real de la representación gráfica alternativa, no produce automáticamente la coordinación gráfica con el Catastro, sino que depende de un proceso de intercambio de información posterior. La Ley establece que se remita al Catastro la representación gráfica alternativa inscrita para que, tras su validación técnica, si no existen impedimentos técnicos, se incorpore la actualización o rectificación cartográfica que corresponda. El Catastro debe remitir después al Registro la nueva representación gráfica catastral y, en su caso, las referencias catastrales para su incorporación al folio real, momento en el que se produce la coordinación.

Una vez terminado el proceso y alcanzada la coordinación el Registrador deberá remitir al Catastro la circunstancia de la coordinación, el código registral y su fecha, para que el Catastro incorpore dicha información a los datos del inmueble o inmuebles catastrales coordinados (art. 3.1 TRLCI).

En caso de que el informe de validación sea negativo, no se producirá la coordinación, aunque la representación gráfica alternativa haya sido inscrita en el folio real.

2. *Comunicación notarial por alteraciones en los inmuebles*

Este procedimiento está regulado en el art. 14.a) TRLCI. Se trata de un procedimiento que permite la incorporación al Catastro de las alteraciones en los inmuebles, realizadas mediante actos otorgados en una escritura pública, cuando la información correspondiente es comunicada por el notario interviniente cumpliendo determinadas requisitos.

Los supuestos en que cabe la comunicación notarial se han visto extendidos

con la LRHC. Ahora se puede referir a las alteraciones siguientes:

- Cambios en la titularidad de los derechos de propiedad, usufructo, superficie o concesión administrativa, pertenezcan a uno o varios titulares, o afecten a todo o parte del inmueble. Con la reforma, este procedimiento se ha visto ampliado, a los derechos de concesión, usufructo y superficie y ya no se requiere que la comunicación afecte a la totalidad del inmueble objeto de transmisión, sino que puede afectar a la transmisión de una cuota indivisa del mismo previamente inscrita en el Catastro.
- Variación en la composición interna de las cuotas de participación de las comunidades de bienes, o entidades sin personalidad (sociedades de gananciales, herencias yacentes, etc.).
- Actos de segregación, división, agregación o agrupación de inmuebles.

Los requisitos para que haya comunicación son los siguientes: que conste la referencia catastral de los inmuebles afectados; que exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y las descripciones que figuran en el Catastro; y, para los actos de parcelación (segregación, división, agrupación o agregación), que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de estas alteraciones.

Si se dan esos supuestos, se exime al titular catastral de la obligación de presentar la correspondiente declaración. Con la ampliación de los supuestos de comunicación notarial y la eliminación del plazo de dos meses para comunicar las transmisiones de titularidad, se han eliminado algunas obligaciones de presentar declaraciones

de los titulares catastrales existentes hasta ahora, dado que se incorporarán mediante comunicación. En la RICN también se ha acordado en todos los supuestos el plazo que tiene el notario para realizar la comunicación a cinco días desde la autorización del documento.

En el caso de actos de parcelación, el Catastro debe hacer la validación técnica de la información y la representación gráfica remitida por el notario para que se pueda incorporar a la cartografía catastral, proceso que consistirá en comprobar si afecta a parcelas colindantes que no sean objeto del hecho, acto o negocio objeto de la escritura y si se cumplen el resto de requisitos establecidos en el art. 14 TRLCI para su incorporación. En caso de no aportarse toda la información o de que esta tenga defectos que impidan su validación, no podrá llevarse a cabo este procedimiento de comunicación y subsistirá el deber de los titulares de presentar la declaración catastral.

Dispone el artículo 47.2 TRLCI que cuando se produzcan agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones de fincas, el notario remitirá al Catastro copia simple de la escritura junto con el plano o proyecto, si se lo presentare el interesado, para que se expida una nueva referencia catastral. De remitirse la información correctamente y obtenerse su validación, el Catastro comunicará la nueva referencia catastral al notario autorizante del documento público en el plazo de 24 horas, para su constancia en la matriz por diligencia o nota al margen, lo que permitirá al notario incorporarla en las copias que expida de la escritura. De esta manera, en el momento de presentar el título para su inscripción en el Registro de la Propiedad, nos encontraremos con una descripción gráfica catastral ya actualizada, lo que permitirá la solicitud de inscripción de la representación gráfica a través del procedimiento previsto en el art. 10.2 LH.

Especial relevancia tiene la previsión introducida en el art. 53.1.b), para posi-

bilitar que los notarios puedan acceder a los acuerdos catastrales derivados de las alteraciones producidas por las comunicaciones que realicen, para su entrega, en su caso, a los interesados, lo que va a permitir una mayor celeridad e inmediatez de la respuesta del Catastro a los ciudadanos, para lo cual van a ser de especial relevancia la intervención notarial y los sistemas de intercambio de información con ellos.

3. *Comunicación de las Administraciones públicas de alteraciones aprobadas mediante expedientes administrativos*

Está regulado en el art. 14.c) TRLCI. Permite la incorporación al Catastro de los actos derivados de expedientes de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de expedientes gestión urbanística (proyectos de compensación, reparcelación y análogos). Ahora hay que integrar la regulación catastral que estaba al margen de la inscripción registral, con lo dispuesto en el art. 204 LH, que regula la inmatriculación de fincas o la realización de inscripciones en el Registro de la Propiedad derivadas de estos actos, en los que es obligatorio incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca (art. 9.b) primer párrafo).

El procedimiento registral está regulado en el art. 204 LH, pero hay que tener en cuenta la normativa sectorial que regula cada una de los procedimientos administrativos correspondientes. Hasta ahora las leyes sectoriales eran las que preveían que la resolución de determinados procedimientos administrativos tuviera fuerza inmatriculadora. La principal novedad que ha introducido el art. 204 LH es que establece un procedimiento único para su inscripción o inmatriculación en el Registro de la Propiedad, que prevé la coordinación previa con el Catastro Inmobiliario.

Los procedimientos administrativos regulados en este precepto, deben incorporar

la certificación catastral descriptiva y gráfica como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles, así como en los actos aprobatorios de los mismos (art. 3.2 TRLCI). Las resoluciones administrativas que pongan fin a los procedimientos correspondientes deben incorporar la referencia catastral (art. 38 TRLCI), aportada por los interesados u obtenida directamente por la Administración, haciendo constar si concurren los criterios de identidad de la finca (arts. 45 y 46 TRLCI). Es suficiente aportar la referencia catastral y las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas de origen o de entrada, junto con el plano o proyecto que refleje las modificaciones realizadas (art. 40.2 TRLCI). El órgano administrativo actuante debe remitir al Catastro copia de los planos de situación, para que por éste se expidan y comuniquen, en el plazo de cinco días, las nuevas referencias catastrales de los bienes inmuebles afectados (art. 46 TRLCI).

La información remitida ha de incorporarse al Catastro Inmobiliario mediante el procedimiento de comunicación catastral que se regula en el art. 14.c) TRLCI y en los arts. 35 y 36 del R.D. 417/2006, de 7 de abril. De cumplirse estas previsiones antes de solicitar la inscripción en el Registro, el proyecto aprobado por la Administración podrá incorporar la referencia catastral y la representación gráfica catastral de los bienes inmuebles resultantes de dichos expedientes. Entonces su inscripción en el Registro, previa la calificación registral de su correspondencia gráfica, supondrá automáticamente la incorporación de la representación gráfica catastral al folio real de las nuevas fincas registrales y su coordinación con el Catastro.

No obstante, el incumplimiento de estas obligaciones por parte de las Administraciones actuantes se produce muy frecuentemente. Por ello suelen presentarse para su inscripción los documentos públicos administrativos en los que las nuevas fin-

cas creadas no están incorporadas al plano parcelario catastral, ni cuentan con la referencia catastral de las parcelas que haya de corresponderles.

Ahora, la Administración actuante debe presentar, de conformidad con el apartado quinto de la resolución conjunta, la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas de origen junto con la información gráfica que refleje las parcelas o fincas resultantes, debidamente georreferenciada, representada sobre la cartografía catastral y en un determinado formato informático. El art. 204 LH prevé que el registrador remita al Catastro al día siguiente al de su presentación y por medios electrónicos, copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación. Igual previsión contiene el art. 48.5 TRLCI aunque tan sólo está referida a los actos de naturaleza urbanística.

El Catastro, previa su validación técnica, practicará en su caso la alteración que corresponda, incorporando la nueva configuración de las fincas resultantes (art. 10.3 LH), mediante el procedimiento catastral de comunicación de los registradores, igualmente previsto en el art. 14.c) TRLCI. Después debe devolver al registrador la información sobre las parcelas catastrales objeto del acto de que se trate junto con su representación gráfica para su incorporación al asiento, informando en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la representación gráfica catastral.

La incorporación previa en el Catastro de estos actos no es un requisito indispensable para realizar la inscripción, pero sí lo es su validación técnica previa, que resulta preceptiva.

Aunque la regulación catastral de este procedimiento no ha sufrido ninguna modificación en la LRHC, el procedimiento registral de inscripción de estos actos regulado en el art. 204 LH puede suponer un elemento de cierre del Registro a aquellos actos administrativos que no hayan sido objeto de comunicación al Catastro, por lo

que va a ser necesario que la Administración catastral dé una rápida respuesta en estos procedimientos, que suelen ser complejos al afectar a una pluralidad de inmuebles.

4. *Subsanación notarial de discrepancias catastrales*

Está regulado en el art. 18.2 TRLCI, precepto introducido por la LES, y modificado por la LRHC. Se trata de un procedimiento de carácter voluntario y rogado, de modo que el otorgante debe solicitar expresamente que se inicie el procedimiento, y así hacerse constar en el título. Se tramita en sede notarial. Tiene por objeto la subsanación de la descripción catastral y, en su caso, la rectificación del título público que el fedatario autorice, para conciliar la descripción del inmueble con la realidad física.

Este procedimiento puede tramitarse con ocasión del otorgamiento de un documento público notarial en el que se formalice un hecho, acto o negocio jurídico, y permite subsanar las discrepancias relativas a la configuración y superficie de una parcela. También puede realizarse posteriormente mediante acta notarial. En consecuencia, no pueden subsanarse a través de este procedimiento otro tipo de discrepancias catastrales que puedan afectar a los inmuebles, como serían las relativas a construcciones, uso, aprovechamiento, destino, titularidad, etc. Tampoco puede emplearse para los casos de segregaciones, divisiones, agrupaciones o agregaciones que pretendan realizarse, que se deben incorporar al Catastro por el procedimiento de comunicación o declaración.

Con motivo del otorgamiento de una escritura, al aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de acuerdo con el art. 3.2 TRLCI, el notario debe solicitar a los otorgantes que manifiesten si la descripción que contiene se corresponde con la realidad física en el momento de

su formalización (art. 18.2 TRLCI). Esta manifestación de los otorgantes, en sentido positivo o negativo, resulta ineludible para poder instar la incorporación en el Registro de la representación gráfica catastral o de una alternativa, mediante el procedimiento previsto en los apartados 2 o 3 del art. 10, respectivamente.

En caso de que la certificación catastral descriptiva y gráfica se corresponda con la realidad física, la actuación notarial se limitará a consignar una nueva descripción del inmueble en el título público que corresponda. Cuando exista un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquel. En los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada.

En caso de que los otorgantes manifiesten la existencia de una discrepancia, el Notario habrá de desarrollar una labor instructora, consistente en comprobar que se ha acreditado la discrepancia por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Si la entiende suficientemente acreditada dará audiencia a los titulares catastrales de las fincas colindantes que puedan resultar afectados por la rectificación, para que aleguen en el plazo de 20 días lo que a su derecho convenga. También se debe dar audiencia al resto de los titulares catastrales que ostenten derechos sobre el inmueble y no sean otorgantes del título o solicitantes del expediente para que en el plazo de veinte días realicen alegaciones.

De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto. En la redacción inicial de este apartado, que se introdujo por la LES, se exigía que constara el consentimiento expreso de los afectados, lo que producía serios inconvenientes para su tramitación, como la paralización del procedimiento por la simple incomparecencia de los interesados. En nueva redacción dada a este artículo por

la LRHC, la exigencia del consentimiento expreso de los colindantes ha sido sustituida por la mera audiencia, por lo que su incomparecencia o no manifestación de oposición será suficiente para tramitar la subsanación.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. Si se aporta plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.

De haberse resuelto con éxito este procedimiento previo, el título que se aporte para su inscripción en el Registro de la Propiedad tendrá incorporada la certificación catastral, con la manifestación expresa de los otorgantes de su correspondencia con la realidad, en la que constará la no oposición de los titulares colindantes. A partir de ese momento se podrá iniciar el expediente de incorporación de la descripción gráfica mediante el procedimiento del art. 10.2 LH, sin que sea necesario dar audiencia a los titulares ya citados anteriormente.

El procedimiento requiere, para que sea verdaderamente eficaz, que se habiliten medios técnicos y telemáticos que posibiliten el intercambio ágil y seguro de la información entre el Catastro y los notarios, previsto el art. 36.2 TRLCI. La importancia de este procedimiento se ha incrementado, dado que este sistema de envío de la información rectificada y su incorporación al Catastro de manera inmediata prevista en la letra c) del art. 18.2 TRLCI, resulta también de aplicación una vez tramitados los procedimientos registrales de deslinde o expedientes de dominio para la rectifica-

ción de la cabida de los inmuebles, en cuya regulación la LH se remite a este apartado (arts. 200, párrafo 5, y 201.1.d) para que el Notario envíe la información al Catastro e incorpore al expediente la certificación catastral descriptiva y gráfica resultante de la rectificación.

En caso de que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia, o cuando ésta no resultara debidamente acreditada, el Notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno.

Los últimos párrafos del art. 18.2 TRLCI regulan la manera de proceder del Registrador ante la posible incorporación de la descripción gráfica de la finca incluida en la escritura derivada de la nueva certificación descriptiva y gráfica. Señala al respecto que “sin perjuicio de las funciones que correspondan al Registrador en el ejercicio de sus competencias”, cuando exista identidad en los términos que establece el art. 45 TRLCI con la finca registral inscrita, “en los asientos posteriores se tomará como base la nueva descripción física y gráfica”. Este artículo establece los requisitos para determinar la identidad de la finca a efectos de hacer constar su referencia catastral, y en su caso, proceder a una nueva descripción literaria de la finca. El precepto hay que interpretarlo ahora a la luz de la nueva regulación de la LH, para la inscripción de la descripción gráfica catastral, por lo que deberá ajustarse también a los requisitos establecidos en los arts. 9.b), 10.2 y 199.1 LH.

5. *Comunicación registral por alteraciones en los inmuebles*

El procedimiento de comunicación registral está regulado en el art.14.a) y c),

párrafos segundo y tercero, TRLCI. Permite la incorporación al Catastro de las alteraciones en los inmuebles, cuando han sido objeto de comunicación por el Registrador que ha realizado la inscripción del acto que las motiva.

Este procedimiento deriva del deber general que tienen los Registradores de comunicar al Catastro la información relativa a los títulos inscritos en los que consten actos, hechos o negocios jurídicos susceptibles de inscripción en el Catastro (art. 36.2 TRLCI). No toda la información remitida por los Registradores al Catastro es objeto de este procedimiento de incorporación, sino sólo cuando se trate de las alteraciones siguientes:

- Cambios en la titularidad de los bienes inmuebles, de los derechos de propiedad, usufructo, superficie o concesión administrativa, pertenezcan a uno o varios titulares, o afecten a todo o parte del inmueble.
- Variación en la composición interna de las cuotas de participación de las comunidades de bienes, o entidades sin personalidad (sociedad de gananciales, herencias yacentes, etc.).
- Segregación, agrupación, división y agregación de fincas.
- Actos derivados de expedientes urbanísticos, de concentración parcelaria, deslinde administrativo y expropiación forzosa.

No procederá incorporar la alteración catastral si antes de que el Registrador realice la comunicación del acto inscrito, ha sido objeto de incorporación al Catastro por uno de los procedimientos anteriores (declaración, comunicación notarial o administrativa).

Las alteraciones mencionadas en los dos últimos puntos son actos, hechos o

negocios en los que se debe aportar obligatoriamente una representación gráfica georreferenciada para incorporarla al folio real. Si se solicita su inscripción en el Registro cuando el Catastro no las ha incorporado con carácter previo, se debe aportar la representación gráfica alternativa. Sólo en este caso se inicia el procedimiento de comunicación por alteraciones físicas de la parcela. De esta manera el procedimiento de comunicación registral se desarrolla simultáneamente al procedimiento de coordinación previsto en el art. 10.3 LH, y permite realizar las actualizaciones necesarias en el Catastro para adaptar la descripción de las fincas a la configuración remitida por el Registrador.

Además, para que haya comunicación tienen que concurrir determinados requisitos previstos en el artículo citado, similares a los de las comunicaciones notariales que ya hemos analizado. Si se dan esos requisitos, se exime al titular catastral de la obligación de presentar la correspondiente declaración.

Los obligados a formalizar estas comunicaciones son los registradores de la propiedad que inscriban las alteraciones de la configuración y titularidad de las fincas. Por lo tanto, la remisión de la información que debe realizar el Registro al Catastro para la coordinación prevista en la LH también supone el cumplimiento de una obligación tributaria del Registrador y provoca el inicio de un procedimiento de incorporación para la actualización del Catastro, regulado en la TRLCI. En estos supuestos el Catastro habrá de tramitar dicho procedimiento de comunicación y proceder a incorporar, en su caso, las alteraciones catastrales correspondientes.

La información deberá remitirse en el plazo de cinco días desde la inscripción del documento.

El Catastro deberá proceder a la comprobación de los requisitos señalados en el art. 14.a) y c) TRLCI así como la validación

técnica de los requisitos de la representación gráfica alternativa contenidos en el art. 9.b) LH, para garantizar que se respeta la delimitación o perímetro de la finca matriz o del conjunto de las afectadas por la operación registral.

El Catastro debe abrir un trámite de audiencia a los interesados, “cuando hayan de ser tenidos en cuenta actos, hechos, alegaciones o pruebas que no se correspondan con las consignadas en las comunicaciones” (art. 26.1 RD 417/2006), lo que no deberá ocurrir con carácter general, dado que para la inscripción en el Registro de la representación gráfica georreferenciada es necesario la audiencia a los colindantes.

En el caso de que la información remitida por el Registro no supere el proceso de validación, y no pueda darse por realizada la comunicación registral con los requisitos requeridos, subsiste la obligación de declarar por los obligados, titulares o Administraciones públicas, ante los que el Catastro puede iniciar un procedimiento de inspección en caso de que no presenten las correspondientes declaraciones o comunicaciones catastrales.

El Catastro debe emitir informe sobre si existen impedimentos a la validación técnica de la representación gráfica alternativa en el plazo de 24 horas (apartado segundo RICRP), pero tiene un plazo de seis meses para realizar la alteración. Durante el tiempo de tramitación del procedimiento, la representación gráfica alternativa inscrita en el Registro no se entenderá coordinada gráficamente con el Catastro.

A pesar de la regulación separada del procedimiento de comunicación registral del art. 14.c) TRLCI y de los procedimientos de coordinación previstos en la LH, todos ellos hay que interpretarlos de manera conjunta e integrada. Así ha sido desarrollado reglamentariamente en la RICRP, prevista en el art. 10.6 LH y en el art. 36.3 TRLCI, que ha regulado los requisitos técnicos para dar cumplimiento a esta

obligación y las normas de intercambio de información.

6. *Rectificación derivada de un procedimiento registral de coordinación*

Está regulado en el nuevo apartado 3 del art. 18 TRLCI, que ha sido introducido por la LRHC. Este procedimiento está implícito también en lo dispuesto en el art. 33.4 LH, que señala que en los supuestos en los que se hubieran utilizado medios o procedimientos distintos de la cartografía catastral para la identificación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad podrá aplicarse el procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos establecido en el art. 18.3 TRLCI.

Se trata de un procedimiento de incorporación catastral que permite la rectificación de oficio de la cartografía catastral, cuando dicha rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el art. 10.3 LH, en los que se haya utilizado una cartografía distinta a la catastral. No se pueden incorporar por esta vía alteraciones derivadas de actos, hechos o negocios jurídicos que deben ser objeto de comunicación conforme al art. 14 TRLCI, y que ya hemos visto.

Este procedimiento se inicia de oficio por el Catastro, cuando se detecta que procede realizar una rectificación en la cartografía catastral con la información remitida por el registrador derivada de la inscripción de una representación gráfica alternativa. Dicha remisión debe hacerse por medios telemáticos y en el plazo de cinco días desde que se produce la inscripción registral.

Para la tramitación de este procedimiento por el Catastro, éste ha de tener en cuenta que todos los trámites realizados en el procedimiento registral correspondiente

subsisten y son válidos, dado que son los que motivan la rectificación. Por ello no es necesario que el Catastro evacúe el trámite de audiencia a los titulares catastrales colindantes, que han debido ser oídos o notificados en el expediente notarial o registral instruido al efecto cuando se aporte una representación gráfica alternativa.

El objeto del procedimiento es la rectificación de la configuración física de la parcela o parcelas afectadas, mediante la modificación de la cartografía catastral. La causa de su inicio es que se haya inscrito en el Registro una representación gráfica alternativa. El Catastro debe hacer su validación técnica, conforme a los criterios establecidos en el art. 9.b) LH, e incorporar la correspondiente rectificación de la cartografía catastral para hacerla concordar con la previamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Si el Registrador, en el proceso de calificación de la representación gráfica alternativa, insta la validación catastral previa regulada en la Resolución conjunta, podrá evitar los obstáculos técnicos que pudieran surgir de la misma una vez inscrita.

El art. 18.3 TRLCI establece que una vez validada técnicamente, el Catastro “incorporará la correspondiente rectificación”. Un resultado negativo de dicha validación técnica será causa para que no se incorpore al Catastro la representación gráfica alternativa remitida por el Registrador, y que la finca no se pueda coordinar. Esta posibilidad está expresamente prevista en el último párrafo del art. 10.3 LH, al señalar que “de practicarse la alteración” el Catastro lo trasladará al Registrador.

Una vez inscrita la nueva representación gráfica el Catastro ha de notificar a los interesados la resolución del expediente y comunicar la incorporación al Registrador con la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada, para que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma.

7. *El procedimiento de subsanación de discrepancias*

El procedimiento regulado en el artículo 18.1 TRLCI, tiene por objeto la corrección de las discrepancias existentes entre el Catastro y la realidad inmobiliaria, tales como determinados errores en la superficie, antigüedad, estado de conservación y tipología de las construcciones.

No se trata de un expediente de revisión de los actos en vía administrativa, dado que mediante el mismo no se rectifica, anula o revisa ningún acto administrativo previo de la Administración catastral ni la rectificación de errores materiales (procedimientos previstos en el título V de la Ley General Tributaria). Tampoco con él se pretende incorporar alteraciones realizadas en los inmuebles que deben ser objeto de declaración, comunicación o inspección.

El procedimiento se inicia de oficio, cuando el Catastro tenga conocimiento por cualquier medio de la posible existencia de errores o discrepancias de los datos catastrales con respecto a la realidad. La iniciación del procedimiento podrá llevarse a efecto cuando sea el Catastro quien detecte las discrepancias o por cualquier otra fuente de información, tales como comprobaciones sobre el terreno, documentación aportada por otras Administraciones o por los fedatarios públicos, así como por los particulares.

En el nuevo marco de los procedimientos de coordinación, y a título de ejemplo pueden considerarse medios idóneos para detectar la existencia de una discrepancia, la manifestación realizada por los otorgantes en el momento de otorgar el título ante el Notario (art. 18.2 LH) o por el informe del Registrador denegando la coordinación de la representación gráfica catastral que igualmente ha de remitir al Catastro (art. 10.2 LH), puesto que en ambos supuestos han de remitir dicha información al Catastro. Nada impide que sean los propios

interesados los que, aportando la documentación acreditativa suficiente, pongan de manifiesto dicha discrepancia, pero dado que el procedimiento se incoa de oficio debe haber un acto expreso del Catastro acordando el inicio del expediente de subsanación de discrepancias, que habrá que notificar a los interesados.

En dicha comunicación de inicio se informará de las discrepancias detectadas y se concederá un trámite de audiencia durante un plazo de quince días, en el que el expediente estará a disposición de los interesados para que efectúen las consultas que consideren oportunas, formulen alegaciones o aporten nuevos documentos. Transcurrido el plazo de alegaciones, el Catastro acordará la modificación de los datos catastrales erróneos o inexactos, y lo notificará a todos los interesados. Los efectos de la resolución serán prospectivos a partir del momento de su adopción, y no tendrán carácter retroactivo.

El plazo para la tramitación, resolución y notificación del procedimiento es de seis meses contando desde la notificación del acuerdo de inicio a los interesados, transcurrido el cual sin resolución expresa supondrá la caducidad del mismo y el archivo de actuaciones.

Este procedimiento puede servir para rectificar la descripción catastral de los inmuebles y lograr que se corresponda con la realidad física. Actualmente está siendo instado por muchos interesados y ahora también podrá utilizarse en algunos casos de mecanismo de cierre que permita la corrección de la descripción catastral incorrecta que haya provocado la denegación de la coordinación, cuando no deba rectificarse por otros medios (procedimiento de declaración, comunicación, inspección, etc.).

Pero el procedimiento tiene serios límites. En primer lugar, no tiene por objeto hacer coincidir la descripción catastral con la incluida en los títulos de propiedad, sino para adecuarla a la realidad física de las

fincas. Es importante que la coordinación que se haga entre el Catastro y el Registro logre la concordancia de la descripción de las fincas con la realidad física y jurídica, y así lo exigen los procedimientos registrarles y catastrales.

En segundo lugar, el procedimiento se inicia de oficio por el Catastro. La simple solicitud de un interesado no supone que se vaya a iniciar el procedimiento, ni que se vaya a resolver satisfactoriamente, por lo que puede verse frustrada la pretensión de ver rectificadas los datos catastrales de quien lo haya solicitado.

En tercer lugar, el Catastro no debe realizar subsanaciones de discrepancias de las fincas coordinadas que puedan producir la descoordinación, dados los efectos de presunción de certeza que tienen los datos registrales, “a todos los efectos legales”.

En cuarto lugar, el Catastro debe ser especialmente cauto a la hora de realizar determinadas subsanaciones, como la modificación de la delimitación de las parcelas catastrales, dado que no tiene competencias específicas para el deslinde de inmuebles. Las solicitudes de los particulares pueden realizarse, en muchos casos, con la finalidad de disponer de un documento público que les sirva para lograr la inmatriculación de fincas, de inscribir la representación gráfica catastral en el Registro, avalar su deslinde o elaborar documentos públicos que sirvan de indicio probatorio en posibles conflictos. Ello sin contar los casos patológicos en que se pretenda eludir los exigentes requisitos de la legislación administrativa y registral.

El Catastro en ningún caso debe resolver sobre cuestiones controvertidas sobre la titularidad o delimitación de los inmuebles. Si estas cuestiones se ponen de manifiesto en el transcurso de los procedimientos catastrales no debe adoptar ninguna decisión que pueda prejuzgar la propiedad o favorecer la creación de pruebas o indicios procesales que pudieran hacerse valer por

alguna de las partes, para lo que este procedimiento, meramente administrativo, carece de las debidas garantías. El Catastro debe limitarse a describir los bienes inmuebles. No es un mediador entre los propietarios para conseguir acuerdos sobre su descripción, ni un árbitro que pueda dirimir ni conciliar controversias sobre la titularidad o el deslinde de las fincas. A nuestro entender, el art. 18.1 TRLCI no es un procedimiento adecuado para ello, pues debería exigir en estos casos el consentimiento de los colindantes y la aportación de una representación gráfica alternativa que cumpla, al menos, los mismos requisitos que se exigen para la incorporación al Registro de la representación gráfica georreferenciada. Para incorporar al Catastro modificaciones en la delimitación de las fincas existen otros procedimientos más idóneos y que gozan de las mismas garantías, como el de subsanación notarial de discrepancias (art. 18.2 TRLCI) o los diversos procedimientos registrales que se regulan en la LH. Por eso entendemos que se necesita un desarrollo reglamentario acorde con la nueva situación, que acote los límites de este procedimiento en lo que a la delimitación de la propiedad se refiere.

Los nuevos servicios de información

Las resoluciones dictadas en desarrollo de los arts. 10.6 LH, y 33.4 y 36.3 TRLCI, han puesto de manifiesto que sólo a través de un sólido sistema de intercambio de información, plenamente interoperable y dotado de las garantías de seguridad suficientes, por medio de servicios invocados telemáticamente a través de Internet, se puede afrontar el reto que supone para el Catastro la asimilación de la información que los fedatarios públicos han de remitir, y la respuesta adecuada y rápida.

Para ello se deben implementar los siguientes servicios a través de la Sede

Electrónica de la Dirección General del Catastro.

1. Ampliación de los servicios de información para los fedatarios

La necesidad de más información catastral que impone el sistema de coordinación de la LH se ha visto respaldado por la previsión del art. 53.1.b) TRLCI, que prevé que los notarios y registradores puedan acceder a datos protegidos, gráficos y alfanuméricos, para la identificación y descripción de las fincas, tanto de información vigente como de fechas anteriores y de sus antecedentes, así como para el conocimiento de las alteraciones catastrales relacionadas con los documentos que autoricen o los derechos que inscriban o para los que se solicite su otorgamiento o inscripción, así como de los acuerdos catastrales derivados de dichas alteraciones.

Igualmente deberán disponer de servicios de descarga de la cartografía catastral en formato vectorial de las parcelas catastrales, y de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas (apartados segundo, 3 a), b) y c) RICRP y séptimo RICN).

2. Nuevo sistema de intercambio de información mediante servicios web

Las nuevas resoluciones de intercambio de información con los fedatarios públicos (RICRP y RICN) hacen efectivo el principio de interoperabilidad proclamado en la Ley, estableciendo que el intercambio de datos se realice de modo telemático, a través de los servicios web suministrados a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro y por el Colegio de Registradores de la Propiedad o el Consejo General del Notariado, utilizando sistemas de firma electrónica. Sólo el funcionamiento ágil y

seguro de estos sistemas pueden garantizar la fiabilidad y viabilidad del sistema de coordinación que prevé la Ley.

Gracias a estos sistemas, en dichas resoluciones los plazos previstos legalmente de remisión de la información han sido acortados, y oscilan entre las 24 horas (para que el Catastro emita el informe de validación de la información gráfica) y los cinco días (para remitir la información desde la inscripción registral o desde el otorgamiento de las escrituras), abreviando significativamente los previstos en la ley y en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1999.

Dichos servicios debe permitir la validación previa de la información a remitir al Catastro, antes de incorporarla a los títulos o a la inscripción, a fin de evitar errores o defectos que sean difíciles y costosos de subsanar una vez realizadas dichas operaciones.

3. Modificación de la certificación catastral descriptiva y gráfica

La certificación catastral descriptiva y gráfica se ha convertido en un documento clave de la coordinación. Por ello debe incorporar información sobre las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas. Además, en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los inmuebles deberá hacerse constar, cuando el inmueble esté o haya estado coordinado con el Registro de la Propiedad, la fecha de la coordinación, el código de finca registral con cuya representación gráfica se encuentra coordinada, así como en su caso, información sobre la existencia de alteraciones o modificaciones de la descripción catastral que se hayan realizado con posterioridad a la coordinación, tal y como prevé el apartado octavo de la RICRP.

Este último aspecto reviste especial trascendencia, por cuanto al existir la obligación de incorporar la certificación

catastral de los inmuebles a los títulos inscribibles, el Registrador tendrá elementos de juicio suficientes para calificar, en cada inscripción que se produzca en las fincas previamente coordinadas, si la finca se encuentra coordinada en el momento de la inscripción posterior, lo que resulta obligado hacer constar en toda inscripción (art. 9.a LH). Para ello contará con información sobre las modificaciones catastrales realizadas en los inmuebles después de la coordinación.

4. *Servicio de comprobación de la vigencia de la certificación catastral descriptiva y gráfica*

Para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la LH, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin debe poder consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la vigencia de la certificación catastral descriptiva y gráfica. A tal efecto, el art. 84 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, establece que los certificados catastrales tendrán validez “*siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido*”. Para ello es necesario implantar un servicio que compruebe que la representación gráfica incorporada a la certificación no ha sufrido variaciones entre el momento de su expedición y el momento de la inscripción, porque de no ser así se estaría incorporando una representación gráfica catastral que ha dejado de tener validez. Eso es lo relevante a efectos de la coordinación.

Por el contrario, el servicio no controlará que haya transcurrido el plazo de 1 año de validez previsto en dicho artículo,

porque la certificación catastral puede mantener su validez pasado dicho plazo a los efectos de la coordinación, cuando se incorpore a cualquier título público inscribible al objeto de acreditar la descripción de la finca, puesto que sus efectos están asociados a los del documento del que forman parte. En cualquier caso, también estará a disposición de los registradores tanto la información catastral sobre los inmuebles afectados, como la posibilidad de obtener una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, tal como dispone el apartado octavo de la RICRP.

5. *Generación del informe de validación de la información gráfica*

La Dirección General del Catastro debe proporcionar en su Sede Electrónica, un servicio de validación técnica catastral de las representaciones gráficas. El servicio podrá ser solicitado por los notarios y los registradores. También podrán acceder a este servicio los técnicos que intervengan en la elaboración de nuevas representaciones gráficas y cualquier interesado, siempre que estén debidamente identificados.

El servicio emitirá en el plazo de 24 horas un informe que expresará los datos del solicitante, la fecha de emisión y el resultado de la validación. Estará firmado por la Dirección General del Catastro e incorporará su código seguro de verificación (CSV).

El objeto de este informe es la incorporación en los expedientes notariales y registrales de nuevas representaciones gráficas georreferenciadas que deban servir para rectificar y actualizar la cartografía catastral. La validación tiene un carácter exclusivamente técnico. A tal efecto, el servicio comprobará, de conformidad con lo expresado en los arts. 9.b) LH, y 14 o 18.2 TRLCI, desarrollados por las resoluciones

de intercambio, los siguientes aspectos del fichero informático remitido con la información gráfica:

- Que cumple las condiciones técnicas de formato y estructura de la información previstas.
- Que la representación gráfica tiene georreferenciados los vértices de la parcela o parcelas en el sistema de coordenadas oficial.
- Que está representado sobre la cartografía catastral.
- Que respeta la delimitación de la finca matriz o el perímetro del conjunto de las fincas afectadas que conste en la cartografía catastral.

Si el resultado de la validación fuera positivo contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración gráfica de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices y la superficie obtenida. También se incorporarán los datos del informe emitido por el técnico cuando hubiera intervenido, y permitirá que el interesado otorgue su conformidad con el mismo.

Cuando se solicite por los notarios una vez realizado el otorgamiento de la escritura incorporando la alteración gráfica, o por los registradores una vez inscrita la representación gráfica alternativa, se podrán obtener, en su caso, las nuevas referencias catastrales resultantes de la operación. También se puede solicitar el informe con carácter previo a dichas operaciones, lo que facilitará las labores de preparación de las escrituras o de calificación registral. En los casos en que el informe positivo se haya obtenido previamente, los notarios y registradores podrán sustituir la información gráfica que han de remitir al Catastro tras su actuación, por el CSV del informe, lo que simplificará mucho los envíos de esta información.

Cuando el resultado del informe fuera negativo, el informe expresará, además de

los errores o defectos advertidos, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica objeto de validación, para que sean tenidas en cuenta en el expediente o procedimiento que corresponda.

6. *Definición de nuevos formatos de intercambio*

Es necesario definir y publicar los formatos de intercambio de la información en la Sede Electrónica del Catastro, basados en esquemas XML interoperables a través de servicios web. El formato de información gráfica como definición de la parcela catastral tiene una importancia fundamental para la coordinación, y debe estar basado en el estándar GML INSPIRE. Este formato no sólo va a servir para intercambiar información gráfica de las parcelas catastrales entre el Catastro y los fedatarios públicos, sino también será el formato que utilicen los técnicos y los ciudadanos para elaborar y validar la representación gráfica alternativa que presenten en los procedimientos hipotecarios.

7. *Extensión de las actuaciones administrativas automatizadas en los procedimientos de intercambio de información*

La inmediatez de la respuesta que se exige al Catastro a través y el hecho de que los informes y acuerdos se pueden emitir y generar de manera automática, sin intervención de un funcionario, hacen especialmente adecuada la gestión del intercambio de información a través de actuaciones administrativas automatizadas firmadas con CSV de la Dirección General del Catastro, por lo que resulta conveniente ampliar el ámbito de los documentos y actuaciones que en estos momentos encuentran amparo en la Orden HAP/1200/2012, de 5 de junio, sobre el uso del sistema de código seguro

de verificación de la Dirección General del Catastro.

Todos estos servicios deben ir desplegándose a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro y de los sistemas de información de notarios y registradores, a partir del día 1 de noviembre de 2015, fecha de entrada en vigor de la LRHC. Con la regulación de los mismos se han puesto las bases para un adecuado funcionamiento del sistema de coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

Los nuevos criterios de actuación

Por último, es necesario hacer unas reflexiones sobre el modo en el que el nuevo sistema de coordinación va a influir en los criterios de actuación del Catastro en la gestión de la cartografía y la descripción gráfica catastral de los inmuebles, así como en los expedientes que se instrumenten para su adecuado mantenimiento.

La descripción gráfica catastral de los bienes inmuebles comprende su representación en la cartografía parcelaria georreferenciada, elaborada por la Dirección General del Catastro y que se encuentra inscrita en el Registro Central de Cartografía de acuerdo con la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía (art. 33 TRLCI). La cartografía catastral forma parte de la Infraestructura de la Información Geográfica de Referencia de España, de acuerdo con la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España, dictada en cumplimiento de la Directiva europea 2007/2/CE, de 14 de marzo de 2007 (INSPIRE). En la actualidad la cartografía catastral se encuentra totalmente digitalizada y comprende la totalidad de los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales y está plenamente disponible en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro.

La cartografía catastral contiene las parcelas o porciones de suelo que delimitan los bienes inmuebles, lo que resulta relevante dado que las parcelas catastrales son las unidades que van a ser coordinadas gráficamente con las fincas registrales (art. 34 TRLCI). La parcela y el bien inmueble o finca no siempre coinciden, puesto que pueden existir varios bienes inmuebles dentro de una parcela (el ejemplo más común es el de los edificios en régimen de propiedad horizontal), pero la coordinación de las fincas, cuando no coincidan inmueble y parcela, se realizará sobre la base de la representación gráfica de las parcelas catastrales, porciones de suelo, en las que se ubiquen los inmuebles.

En la práctica actual, y debido a la demora histórica que arrastramos en el campo de la descripción de las fincas en el tráfico inmobiliario, es muy habitual que existan divergencias entre la superficie gráfica de las parcelas, tal y como están descritas cartográficamente y en la realidad, y la de los títulos de propiedad aportados por los interesados. Ello es debido a que las fincas registrales han estado descritas en su mayor parte con base en declaraciones unilaterales de los propietarios, sin que hubiera obligación de realizar ninguna medición técnica previa ni sujetarse a la configuración de las fincas realizada por un Catastro Topográfico, siempre pendiente. La discordancia con el Catastro de las descripciones contenidas en los títulos jurídicos o inscritas en el Registro, y las de ambas con la realidad, producen unas disfunciones que plantean no pocos conflictos entre particulares y entre los ciudadanos y la Administración. El objetivo de la LRHC es empezar a poner remedio a esta situación, mediante la coordinación de los datos catastrales gráficos y los que constan en los títulos y en el Registro de la Propiedad.

Hasta ahora, de acuerdo con el art. 33.4 TRLCI, la cartografía catastral era usada para la identificación de las fincas en el

Registro de la Propiedad, para lo cual la Dirección General del Catastro proporcionaba una serie de servicios de identificación y representación gráfica de dichas fincas sobre la cartografía catastral.

En el nuevo sistema de coordinación aprobado, la cartografía catastral pasa a tener un protagonismo esencial:

- a) La cartografía catastral pasa a ser la base de la representación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad, para quien deja de ser una mera herramienta de identificación de los inmuebles y se convierte en el elemento principal de descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales. No se debe confundir la representación gráfica catastral y la registral, las fincas registrales dispondrán de su propia representación gráfica georreferenciada, cuando sea inscrita en el folio real. Aunque lo normal será que la descripción geográfica de ambas coincidan, en algunos supuestos previstos de manera tasada en la Ley, puede inscribirse en el Registro una representación gráfica distinta de la catastral (la representación gráfica alternativa).
- b) La certificación catastral descriptiva y gráfica se convierte el documento imprescindible para incorporar la representación gráfica georreferenciada de las fincas en el Registro en todos los supuestos. Habrá que aportarla, no sólo cuando se pretenda inscribir en el folio real la descripción geográfica catastral, sino también cuando se quiera inscribir una representación gráfica alternativa, pues en este caso hay que aportar ambas y manifestar expresamente que la catastral no se corresponde con la realidad física de la finca.

- c) La representación gráfica alternativa inscrita en el Registro debe reunir determinadas condiciones de formato informático, garantías de conformidad del titular, georreferenciación y representación sobre la cartografía catastral, para permitir la posterior actualización de ésta. El parcelario catastral representa el territorio de manera continua, y será una garantía de la coherencia para la inscripción en el Registro de la representación gráfica de las fincas, mediante actuaciones individuales y aisladas.
- d) El intercambio fluido de información entre el Registro y el Catastro debe posibilitar la permanente disponibilidad de la información que sea relevante para ambas instituciones. Eso va a permitir una actualización de la cartografía catastral mucho más fiable, con la información sobre los planos georreferenciados remitidos al Catastro por el Registro.

Para alcanzar la coordinación gráfica es necesaria la previa calificación del registrador de que concurren los criterios de correspondencia gráfica, siguiendo alguno de los procedimientos registrales de concordancia del Registro de la Propiedad con la realidad extrarregistral, contenidos en los artículos 198 y ss. LH. En lo que a Catastro afecta directamente, dichos procedimientos registrales prevén la cita a los titulares registrales de las fincas colindantes, y también a los catastrales cuando se inscriba una representación gráfica alternativa. Una vez se incorpore la representación gráfica catastral al Registro, se entenderá que la finca está coordinada con el Catastro, lo que va a producir los siguientes efectos en las fincas registrales:

- Se van a incorporar al Registro de la Propiedad los datos de ubicación

y delimitación geográfica derivados de la cartografía catastral.

- Si la superficie que se derive de la representación gráfica georreferenciada inscrita no se corresponde con la superficie literaria que hasta ese momento constaba en el Registro, debe rectificarse ésta reflejando la superficie gráfica (art. 9.b, párrafo séptimo LH).
- Los datos de ubicación, delimitación y superficie de los inmuebles se presumirán ciertos a todos los efectos legales, a partir de la coordinación (art. 10.5 LH).

Dado la trascendencia de la nueva función que está llamada a desempeñar la cartografía catastral, debe dejar de ser, tanto para el Catastro como para el Registro de la Propiedad, un elemento auxiliar para identificar y localizar los bienes inmuebles, y pasar a ser gestionada como uno de los elementos esenciales de la descripción de los bienes inmuebles. La cartografía se coloca dentro del núcleo central de la gestión catastral. Para ello, es oportuno reforzar en la actuación del Catastro algunos principios o criterios de actuación que, aunque ya estaban incluidos en la normativa catastral, no siempre se habían observado con el rigor necesario.

En primer lugar, las operaciones de modificación de la cartografía catastral, sean de carácter general o puntual, han de realizarse única y exclusivamente en el marco de los procedimientos catastrales previstos en la Ley. Para ello debe mejorarse la exigencia de calidad de la documentación gráfica aportada por los interesados en los expedientes, con requisitos similares a los exigidos para la coordinación, y siempre deben realizarse mediante la adopción de acuerdos debidamente motivados y notificados a los interesados

En segundo lugar, debido a que la delimitación de las parcelas catastrales tiene una especial relevancia, a partir de entra-

da en vigor de la Ley en todos los procedimientos catastrales resulta esencial el trámite de notificación a los titulares catastrales de las fincas colindantes cuando se realicen modificaciones en la cartografía que les afecten, aunque de esa rectificación cartográfica no se derive un cambio de valoración de los inmuebles, pues posteriormente si se inscribe la representación gráfica catastral en el Registro mediante uno de los procedimientos registrales previstos, sólo se dará audiencia o se notificará a los colindantes registrales, pero no a los catastrales, pues éstos no verán alterados los datos catastrales de sus inmuebles con motivo de ese procedimiento. Una vez inscrita en el Registro, la delimitación geográfica inscrita gozará la presunción de certeza y el propietario colindante no podrá inscribir una delimitación incompatible con la inicialmente inscrita. Por el contrario, cuando se pretenda inscribir una representación gráfica alternativa en el Registro, el titular catastral verá reforzada la protección de su derecho de propiedad, por cuanto debe ser oído en el procedimiento registral.

En tercer lugar, en el Catastro debe prevalecer la superficie gráfica derivada de la cartografía catastral, sobre la que conste en los datos alfanuméricos. Así lo establece el art. 34.1 TRLCI, al señalar que la cartografía catastral define, entre otras características catastrales, las *dimensiones* de los bienes inmuebles. El Catastro no siempre ha observado este criterio, por un doble motivo: en primer lugar porque en ocasiones la superficie derivada de la cartografía en los datos descriptivos de las parcelas en ocasiones no afectaba a la valoración de los inmuebles, finalidad principal de sus acuerdos; y en segundo lugar por la existencia de una fuerte oposición de los propietarios ante las diferencias, que no eran fácilmente explicables, entre la superficie derivada de la cartografía catastral y la que constaba en los títulos de propiedad. A partir de la aprobación de la LRHC, se ha establecido,

también a efectos hipotecarios, el principio de que la superficie de una finca deriva de su delimitación geográfica georreferenciada, y que no es posible alterar ésta sin cambiar su delimitación. Así lo dispone expresamente el art. 9.b), párrafo séptimo LH, que señala que *“una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria”*. Con esta previsión se adopta el criterio que ya contenía el art. 34.1 TRLCI y desaparece todo argumento jurídico que permita aceptar una superficie alfanumérica no coincidente con la de su representación gráfica.

Por último, el Catastro debe tener en cuenta que los datos físicos de las fincas registrales coordinadas gráficamente con el Catastro gozarán de la presunción de certeza *“a todos los efectos legales”* y, por lo tanto, también a efectos catastrales. Es cierto que, si se producen alteraciones posteriores en los inmuebles, el Catastro debe proceder a su incorporación por el procedimiento correspondiente, aunque tales alteraciones no hayan tenido acceso al Registro (art. 319 LH y 11.3 TRLCI), produciéndose la descoordinación. Lo contrario supondría impedir al Catastro que realizara la debida actualización de la información sobre los inmuebles, que es obligatoria, y hacerla depender de una inscripción registral, que es voluntaria.

Pero eso no significa que quepa tramitar procedimientos catastrales que supongan la rectificación o modificación de los datos de delimitación o superficie de las parcelas catastrales coordinadas, sin la justificación adecuada o sin acudir a los procedimientos registrales o civiles correspondientes, dado que la presunción de certeza de los datos de hecho de las fincas registrales coordinadas también vincula al Catastro Inmobiliario, por lo que éste deberá ser muy restrictivo a la hora de realizar modificaciones en éstas salvo que se hayan realizado actos, hechos o negocios jurídicos después de la coordinación.

Con este criterio restrictivo se reduce el número de fincas en las que se puede producir la descoordinación. No obstante, la descoordinación será inevitable en determinados casos, dado que el legislador ha partido de la base de que ambas instituciones tienen y deben seguir teniendo una naturaleza y funciones diferenciadas, por lo que no ha querido que la actualización del Catastro quede supeditada a la previa y voluntaria inscripción de los derechos en el Registro, ni tampoco que la inscripción registral deba esperar a la previa declaración ante el Catastro. La descoordinación sólo podría evitarse si la inscripción en el Registro fuera obligatoria y constitutiva en nuestro derecho, como ocurre en otros países del ámbito europeo, reforma que no se ha pretendido realizar.

NORMATIVA

Índice

- *Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad. (TEXTO PARCIAL).*
- *Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. (TEXTO PARCIAL).*
- *Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los Notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.*
- *Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.*

Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad

Esta Ley, publicada en el “Boletín Oficial del Estado” de 22 de septiembre de 2015, incorpora en su artículo 53 la información ambiental en el Registro de la Propiedad. La medida, que persigue dotar de mayor seguridad jurídica a los aspectos relacionados con el régimen de propiedad de fincas ubicadas en espacios protegidos, prevé igualmente que el Catastro Inmobiliario tenga acceso a dicha información ambiental de conformidad con su normativa reguladora.

Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad. (Texto parcial).

(BOE de 22 de septiembre de 2015)

Artículo único. Modificación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad queda modificada como sigue:

Uno. (...)

(...)

Treinta y siete. Se añade un capítulo VI con la siguiente redacción:

«CAPÍTULO VI

Información ambiental en el Registro de la Propiedad

Artículo 53. Incorporación de la información geográfica al Registro de la Propiedad.

1. La información perimetral referida a espacios naturales protegidos, Red Natura 2000, los montes de utilidad pública y los dominios públicos de las vías pecuarias y zonas incluidas en el Inventario Español de Zonas Húmedas, integradas en el Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, quedará siempre incorporada al sistema de información geográfica de la finca registral, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

2. A tales efectos y con independencia de otros instrumentos o sitios electrónicos de información

medioambiental que puedan establecer las comunidades autónomas en el marco de sus competencias, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente mantendrá actualizado un servicio de mapas en línea con la representación gráfica georreferenciada y metadatada, que permita identificar y delimitar los ámbitos espaciales protegidos a que se refiere el apartado anterior, así como la importación de sus datos para que puedan ser contrastados con las fincas registrales en la aplicación del sistema informático registral único. El procedimiento de comunicación entre los respectivos sistemas de información geográfica se determinará mediante orden ministerial conjunta del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y del Ministerio de Justicia.

3. En toda información registral, así como en las notas de calificación o despacho referidas a fincas, que según los sistemas de georreferenciación de fincas registrales, intersecten o colinden con ámbitos espaciales sujetos a algún tipo de determinación medioambiental, conforme a la documentación recogida en el apartado anterior, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, recomendando en cualquier caso, además, la consulta con las autoridades ambientales competentes.

4. Igualmente, el Catastro Inmobiliario tendrá acceso a la información a que se refiere el apartado segundo, en los términos previstos en esta ley, de conformidad con lo dispuesto en su normativa reguladora.»

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras

El pasado 29 de septiembre se aprobó la Ley 37/2015, de carreteras que, por lo que al ámbito catastral se refiere, en su disposición adicional quinta prevé la incorporación al Catastro de los bienes de dominio público viario, así como de las alteraciones de sus características, conforme a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. (Texto parcial).

(BOE de 30 de septiembre de 2015)

(...)

DISPOSICIONES ADICIONALES

(...)

Disposición adicional quinta. Inscripciones en el Catastro

La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que deban realizarse como consecuencia de lo dispuesto en esta ley, se efectuarán en los términos previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica para la identificación y descripción de las fincas, y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información al Catastro a través de medios telemáticos.

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

En el Boletín Oficial del Estado de 30 de octubre de 2015 se recoge la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los Notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Su aprobación es consecuencia de la necesidad de una mejora en el tratamiento de las comunicaciones notariales y de la previsión recogida en el apartado 3 del artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en la redacción dada por el apartado ocho de la disposición final decimoctava de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, que establecía que mediante Resolución de la Dirección General del Catastro, se debían regular los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información tributaria, dentro del objetivo perseguido de reforzar la colaboración que prestan al Catastro los notarios y registradores de la propiedad.

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

(BOE de 30 de octubre de 2015)

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario ha sufrido una profunda reforma para reforzar la colaboración que prestan al Catastro los notarios y los registradores de la propiedad. Dicha reforma se ha producido con la aprobación de dos leyes: la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; y la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 7 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Con respecto a la colaboración notarial con el Catastro, se ha reformado el procedimiento de comunicación previsto en el artículo 14.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para ampliar su ámbito. Por una parte, ahora comprende las transmisiones de titularidad de los derechos de propiedad, usufructo, superficie y concesión administrativa, afecten a la totalidad o a una parte del inmueble, y no como anteriormente en que sólo constituía comunicación la transmisión de la propiedad de la totalidad del inmueble. También se han incluido otro tipo de alteraciones en los bienes inmuebles, tales como las agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones de bienes inmuebles. De esta manera se prevé que los notarios suministren una información más completa sobre dichas alteraciones, supliendo la obligación de los titulares de presentar declaraciones catastrales. Con ello se reducen las cargas administrativas que soportan los ciudadanos. Igualmente se acortan los plazos previstos de remisión de dicha información, para que dichas comunicaciones se realicen en el plazo de cinco días desde la formalización de la escritura pública donde se reflejen dichas alteraciones en los inmuebles.

La reforma del apartado 2 del artículo 18 de dicho texto legal incorpora la posibilidad de mejorar, tras la intervención notarial, la conciliación entre la base de datos catastral y la realidad física inmobiliaria, previa la tramitación del correspondiente procedimiento, mediante el suministro de la información resultante de las rectificaciones al Catastro Inmobiliario. Este procedimiento ha de servir, igualmente, para incorporar las alteraciones catastrales que hayan de comunicarse por los notarios en los nuevos procedimientos de deslinde o rectificación de la cabida de los inmuebles previstos en los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, cuya reforma entrará en vigor el 1 de noviembre de 2015.

El suministro de dicha información está regulado en el apartado 3 del artículo 36 del texto refundido de la

Ley del Catastro Inmobiliario, que prevé que mediante resolución de la Dirección General del Catastro, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se regulen los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de dicha información tributaria, hasta ahora regulados por la Orden Ministerial de 23 de junio de 1999, por la que se regula el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación establecida en la Ley 13/1995, de 30 de diciembre, sobre suministro de información a la Dirección General del Catastro por los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Igualmente, para los casos de modificaciones de fincas consistentes en agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones de fincas o cuando se trate de la constitución sobre ellas del régimen de propiedad horizontal, el artículo 47 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que, previa remisión de la copia simple de la escritura junto con el plano o proyecto, el Catastro comunicará la nueva referencia catastral de los inmuebles al notario autorizante en el plazo de 24 horas, para su constancia en la matriz por diligencia o nota al margen. Dado que la referencia catastral asignada en estos casos, resulta requisito indispensable para realizar la comunicación regulada en el artículo 14.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, resulta conveniente establecer los nuevos requisitos técnicos para su suministro en la presente resolución.

En el ámbito del derecho de acceso a la información catastral protegida, también se ha reformado el artículo 53.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para que los notarios puedan acceder a la misma, no sólo para la identificación de fincas con el objetivo de incorporar la referencia catastral, como hasta ahora, sino también para lograr la correcta descripción de los inmuebles afectados por los hechos, actos o negocios que se formalicen en escritura pública, conociendo la información catastral de los mismos, sus antecedentes catastrales y los acuerdos que resuelvan los procedimientos subsiguientes para su entrega a los interesados, lo que permitirá su agilización, dado que el ciudadano obtendrá junto con la copia de la escritura pública correspondiente, los acuerdos catastrales que incorporen la alteración realizada.

Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 74 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la remisión de la información catastral y la gestión de la documentación se ha de llevar a cabo mediante la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos que garantizarán su autenticidad, integridad y confidencialidad, para cuyo cumplimiento se prevé que los envíos de información se realicen a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, utilizando sistemas de firma electrónica.

En su virtud, y previa consulta al Consejo General del Notariado y a la vista del informe favorable de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dispongo:

Primero. Objeto.

Es objeto de la presente resolución la regulación de los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de los notarios de suministrar a la Direc-

ción General del Catastro información relativa a los documentos por ellos autorizados en los que consten los hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, a que se refiere el apartado 3 del artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en los siguientes procedimientos:

- a) Procedimiento de comunicación de la adquisición o consolidación de la titularidad de los bienes inmuebles previsto en el artículo 14.a), primer párrafo, del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- b) Procedimiento de comunicación de segregaciones, divisiones, agregaciones o agrupaciones de bienes inmuebles, previsto en el artículo 14.a), segundo párrafo, del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- c) Procedimiento para la asignación de referencias catastrales en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 47 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- d) Procedimiento de subsanación de discrepancias previsto en el apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Segundo. Requisitos técnicos del suministro de información en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Los notarios remitirán telemáticamente a la Dirección General del Catastro, la información relativa a los documentos por ellos autorizados en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, dentro del plazo de los veinte primeros días del mes siguiente a su otorgamiento, salvo que dicha información haya sido remitida con anterioridad de conformidad con lo dispuesto en los apartados tercero y cuarto de esta resolución.

Esta información estará referida, en particular, a los siguientes hechos, actos o negocios: adquisición de la propiedad y su consolidación; constitución, modificación o adquisición de concesiones administrativas y de los derechos reales de usufructo y de superficie; la segregación, división, agregación o agrupación de bienes inmuebles; la declaración de obra nueva en los bienes inmuebles; la constitución o variación del régimen de división horizontal sobre las fincas; el deslinde y la modificación de la superficie y configuración de las parcelas; y las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad.

Dicha remisión se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas que figuran en el anexo de esta resolución y comprenderá los siguientes datos: identificación del documento notarial y la fecha de su otorgamiento, la clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración, identificación del otorgante u otorgantes del documento, la referencia catastral del inmueble si ésta fuera aportada, así como los datos de localización y superficie del inmueble.

En dicha información se consignará si se ha incurrido la obligación de los otorgantes del título de aportar

la referencia catastral establecida en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En los casos de declaraciones de obra nueva terminada, también se remitirá, en formato electrónico, la información relevante para el Catastro contenida en el libro del edificio, o en su defecto, en el proyecto, cuando la Notaría disponga de dicha documentación.

En aquellos casos en que se otorgue en la Notaría, en unidad de acto, un documento o escritura que comprenda más de una de las alteraciones enumeradas en el párrafo segundo de este apartado se podrá suministrar la información conjuntamente.

La Dirección General del Catastro comunicará a las Notarías, una vez remitida la información prevista en esta resolución, si concurren en la misma los requisitos establecidos en el artículo 14.a) y en el apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para los diferentes supuestos de comunicación o rectificación respectivamente. Esta información podrá ser remitida previamente al otorgamiento de la escritura, para que el notario pueda realizar la corrección de la información defectuosa o incompleta previamente.

Tercero. Requisitos técnicos del suministro de información para la comunicación de los cambios de titularidad en cumplimiento del párrafo primero del artículo 14.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Los notarios remitirán telemáticamente a la Dirección General del Catastro información relativa a los documentos por ellos autorizados, en el plazo de cinco días desde su otorgamiento, cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación del derecho de propiedad o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad de un inmueble o a una cuota indivisa del mismo, por una sola persona o por varias, siempre que se den los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 14.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Dicha remisión se efectuará de acuerdo con el sistema informático previsto en el anexo de esta resolución y comprenderá los siguientes datos: identificación del documento notarial y la fecha de su otorgamiento; clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración; nombre y apellidos o razón social de los adquirentes y transmitentes de los citados bienes inmuebles o derechos, así como su número de identificación fiscal y domicilio; la localización, superficie y referencia catastral del inmueble que se corresponda con la identidad de la finca; valor declarado de transmisión y valor de tasación hipotecaria si la hubiera.

En todo caso, se expresará además si el inmueble consta o no inmatriculado en el Registro de la Propiedad y, en caso afirmativo, el código de finca registral.

Una vez que la Dirección General del Catastro valide técnicamente que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 14.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se incorporarán las alteraciones catastrales derivadas de la información objeto de suministro.

Cuando los notarios comuniquen al Catastro otras alteraciones de las previstas en el artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario con-

juntamente con la transmisión de la titularidad de los bienes inmuebles, la información podrá remitirse conjuntamente.

Cuarto. Requisitos técnicos del suministro de información para la comunicación de las segregaciones, divisiones, agregaciones o agrupaciones de bienes inmuebles en cumplimiento del párrafo segundo del artículo 14.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Los notarios remitirán telemáticamente a la Dirección General del Catastro información relativa a los documentos por ellos autorizados, en el plazo de cinco días desde su otorgamiento, cuyo contenido suponga la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el segundo párrafo del artículo 14.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La remisión de esta información se efectuará de acuerdo con el sistema informático previsto en el anexo de esta resolución y comprenderá los siguientes datos: identificación del documento notarial y la fecha de su otorgamiento; clasificación del acto de que se trate y del tipo de alteración; autorización administrativa del acto si la hubiera y su fecha, nombre y apellidos o razón social del otorgante u otorgantes, así como su número de identificación fiscal y domicilio; la localización, superficie y referencia catastral del inmueble o inmuebles afectados, que se correspondan con la identidad de las fincas y, en su caso, las nuevas referencias catastrales de los inmuebles resultantes de la alteración con sus datos descriptivos.

En todo caso, se expresará además si las fincas de origen constan o no inscritas en el Registro de la Propiedad y, en caso afirmativo, su código de finca registral.

En dicho fichero se incluirá la descripción gráfica de las parcelas derivada de los planos aportados por los otorgantes, que se remitirá cumpliendo las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución.

Las referencias catastrales de los inmuebles resultantes podrán obtenerse simultáneamente al envío de la información, a través del procedimiento previsto en el apartado quinto de esta resolución.

A dicha información se adjuntará el documento electrónico que incorpore copia simple de la escritura, o acceso telemático a la misma por el sistema previsto en el apartado octavo de esta resolución.

Cuando estas alteraciones se comuniquen conjuntamente con la transmisión de la titularidad de los bienes inmuebles afectados, esta información se completará con la que corresponda de acuerdo con el apartado tercero anterior.

Una vez que la Dirección General del Catastro valide técnicamente que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 14.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se incorporarán las alteraciones catastrales derivadas de la información objeto de suministro.

Quinto. Requisitos técnicos de la obtención de nuevas referencias catastrales conforme dispone el apartado 2 del artículo 47 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En cumplimiento de lo establecido en el apartado 2 del artículo 47 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los notarios podrán solicitar y obtener la referencia catastral de los bienes inmuebles resultantes de la segregación, división, agregación o agrupación de fincas derivadas de los documentos o escrituras en que se autoricen y con motivo de su otorgamiento. Asimismo, podrán solicitarla en el caso de constitución del régimen de propiedad horizontal en fincas ya construidas.

Para la obtención de dichas referencias catastrales, deberán remitir al Catastro Inmobiliario telemáticamente dentro de los primeros cinco días después del otorgamiento de las escrituras en que se incorporen, la misma información, y con iguales requisitos técnicos, que la prevista en el apartado cuarto de la presente resolución.

El Catastro Inmobiliario comprobará el cumplimiento de dichos requisitos y, dentro de las 24 horas siguientes a su solicitud, remitirá la referencia catastral de los bienes inmuebles resultantes o, en caso contrario, comunicación sobre la imposibilidad de su asignación.

Dichas referencias catastrales deberán ser incorporadas en la matriz de las escrituras otorgadas por diligencia o nota al margen, así como en los sucesivos documentos autorizados donde consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, entendiéndose, en tales casos, cumplido el requisito de aportar la referencia catastral.

Sexto. Requisitos técnicos del suministro de información para la incorporación de la rectificación en la descripción de los inmuebles derivada del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Los notarios suministrarán por medios telemáticos a la Dirección General del Catastro, la información relativa a las rectificaciones de la descripción de la configuración o la superficie de las parcelas, realizadas con motivo de la tramitación del procedimiento regulado en el apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, dentro de los cinco días siguientes a la formalización del documento público.

La remisión de la información se efectuará de acuerdo con el sistema informático previsto en el anexo de esta resolución y comprenderá los siguientes datos: identificación del documento notarial y la fecha de su otorgamiento; clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración; nombre y apellidos o razón social del otorgante u otorgantes, así como su número de identificación fiscal y domicilio; la localización, superficie y referencia catastral del inmueble o inmuebles afectados, que se correspondan con la identidad de las fincas, junto con sus datos descriptivos, así como los datos de los elementos constructivos que los compongan, si los hubiere.

En dicho fichero se incluirá la descripción gráfica de las parcelas afectadas derivada de los planos aportados por los otorgantes, y se remitirá cumpliendo las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución.

A dicha información se adjuntará el documento electrónico que incorpore copia simple de la escritura o acta notarial, o acceso telemático a la misma por el sistema previsto en el apartado octavo de esta resolución.

En dicha escritura o acta deberán detallarse las circunstancias de tramitación del procedimiento y, en

particular, la notificación a los titulares colindantes afectados así como las manifestaciones realizadas por éstos.

La remisión de esta información al Catastro se realizará separadamente respecto de otros hechos, actos o negocios jurídicos enumerados en el apartado segundo de esta resolución, aunque se contengan en la misma escritura o documento notarial.

Cuando se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y se proceda a su validación técnica, el Catastro incorporará las rectificaciones derivadas de la información objeto de suministro.

Igualmente las Notarías comunicarán al Catastro Inmobiliario la existencia de discrepancia entre las descripciones del inmueble, cuando se pongan de manifiesto con motivo del otorgamiento de las escrituras y no haya resultado posible su subsanación por este procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en la letra d) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Séptimo. Especificaciones técnicas que ha de cumplir la descripción gráfica de las parcelas para la incorporación de alteraciones en la cartografía catastral para su rectificación.

1. La representación gráfica de las parcelas que sirvan para la modificación de la cartografía catastral derivada de las alteraciones en los inmuebles contempladas en esta resolución, deberá estar aprobada expresamente por el propietario de la finca y reunir los requisitos siguientes:

- a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.
- b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes que consten en la escritura.
- c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica, suscrita por técnico competente, u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los apartados 2 y 3 siguientes.

2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada de un trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas

sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices.

El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:

- a) Metodología de elaboración: la representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.
- b) Sistema de georreferenciación: la descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.
- c) Topología: la representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan.
- d) Representación sobre la cartografía catastral: los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario.

La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.

La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía

fía catastral, con una tolerancia en sus vértices de ± 1 cm.

Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.

- e) Precisión métrica: la representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:

- Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85 % de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).
- Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de $\pm 0,20$ m o de $\pm 0,40$ m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.

3. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 5 del apartado octavo de esta resolución.

A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación que se realice.

Octavo. Sistema informático de Intercambio de la información entre la Dirección General del Catastro y los notarios.

1. El intercambio de información entre la Dirección General del Catastro y los notarios previsto en la presente resolución se realizará telemáticamente a través de servicios web que proporcionarán la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (<https://www.se-decatastro.gob.es>), y el Consejo General del Notariado, utilizando sistemas de firma electrónica, de acuerdo con el sistema informático descrito en el anexo de esta resolución.

2. De conformidad con lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los notarios a través del Consejo General del Notariado proporcionarán a la Dirección General del Catastro, los siguientes servicios:

- a) Acceso telemático a la información relevante para el Catastro contenida en las copias de las escrituras públicas en las que se documenten u otorguen hechos, actos o negocios que sean susceptibles de su inscripción en el Catastro Inmobiliario.
- b) Intercambio de la información sobre los documentos otorgados en los que consten hechos, actos o negocios jurídicos con transcendencia catastral, conforme a lo regulado en esta resolución.

3. La Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los notarios los siguientes servicios:

- a) Consulta de los datos físicos, jurídicos y económicos de los bienes inmuebles y su descripción gráfica, tanto vigente como de fechas anteriores y de sus antecedentes.
- b) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales.
- c) Validación de la información que han de remitir las Notarías.
- d) Descarga de la cartografía catastral vectorial de las parcelas catastrales.
- e) Emisión del informe de validación técnica de las representaciones gráficas.
- f) Descarga de los acuerdos catastrales derivados de la información remitida, para su entrega a los interesados.

4. La Dirección General del Catastro comunicará a los notarios, una vez remitida la información, si concurren en la misma los requisitos establecidos en los artículos 14.a) y 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para los diferentes supuestos de comunicación o rectificación respectivamente. Los notarios podrán comprobar el cumplimiento de esos requisitos con carácter previo al otorgamiento de los documentos en que intervengan.

Los notarios podrán obtener las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los inmuebles, acceder a la información sobre el estado de tramitación de los procedimientos catastrales que afecten a los documentos por ellos autorizados o para los que se solicite su otorgamiento. Igualmente podrán obtener una copia de los acuerdos catastrales adoptados, que podrán incorporar en las copias que despachen de las escrituras o actas una vez incorporadas las modificaciones correspondientes.

5. La Dirección General del Catastro proporcionará, a través de su Sede Electrónica, un servicio de validación técnica catastral que permitirá comprobar que la representación gráfica de las parcelas objeto de modificación cumple los requisitos que se establecen en el apartado séptimo de esta resolución. La solicitud de este servicio se podrá realizar por las Notarías o por cualquier interesado debidamente identificado.

El servicio permitirá comprobar, previamente a su envío, al menos los siguientes extremos: que el fichero que contiene la representación gráfica cumple las condiciones del formato y estructura de la información prevista en el anexo y que la información cumple los

requisitos establecidos en el artículo 14.a) o en el apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para los diferentes supuestos de comunicación o rectificación respectivamente, que permita la corrección de la información gráfica defectuosa o incompleta.

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

Si el informe fuera positivo contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de cada una de las fincas, un listado de coordenadas de sus vértices y la superficie obtenida. Asimismo se incluirán en el mismo los datos del informe suscrito por técnico competente, cuando hubiera intervenido, y la declaración de conformidad del titular, previstos en el apartado séptimo. Si se incorpora el código seguro de verificación de este informe en el fichero previsto en el anexo, no será necesario incluir los datos gráficos de las parcelas resultantes.

Cuando el resultado de la validación fuera negativo, el informe expresará, además de los errores o defectos advertidos, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica objeto de validación.

Disposición adicional única. Resolución de los documentos electrónicos notariales.

Con el fin de evitar errores en la captura y tratamiento de datos, el formato de documentos electrónicos notariales o las copias simples a que se refiere la presente resolución, deberá en todo caso permitir las funciones de selección y copia de su contenido y, en particular, de las referencias catastrales, códigos seguros de verificación y listados de coordenadas que consten en los documentos catastrales, así como tener respecto de las imágenes una resolución mínima de 200 puntos por pulgada.

Disposición final única. Vigencia y efectos.

La presente resolución entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial» del Estado.

No obstante, durante el plazo de seis meses contado a partir de la publicación de la presente resolución, las Notarías podrán seguir remitiendo al Catastro Inmobiliario la información relativa a los hechos, actos o negocios por ellos autorizados en el formato contenido en el anexo a la Orden de 23 de junio de 1999, indicando expresamente si la información que contiene ha sido remitida previamente de acuerdo con las nuevas especificaciones contenidas en la presente resolución.

ANEXO

SISTEMA INFORMÁTICO DE INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y LOS NOTARIOS

Las especificaciones técnicas para el intercambio de información entre las Notarías y el Catastro precisan la descripción del protocolo, servicios disponibles y mensajes empleados, describiéndose sus características técnicas en el presente anexo.

El intercambio de información se realizará por medios telemáticos, de forma estructurada y normalizada, empleando servicios web implementados por la Dirección General del Catastro, previstos mediante WSDL (Web Service Description Language) y basados en mensajes XML (eXtensible Markup Language) cuya estructura y contenido se define mediante el correspondiente XML Schema.

Se utilizará el protocolo de comunicación SOAP (Simple Object Access Protocol), garantizándose la autenticidad, integridad y confidencialidad mediante las especificaciones de seguridad de WS-Security (Seguridad en Servicios Web). Como mecanismo de transmisión optimizado para el envío de datos binarios se utilizará MTOM (Message Transmission Optimization Mechanism).

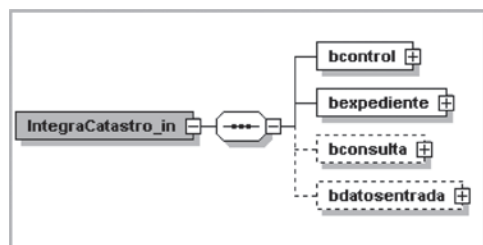
La utilización de los diferentes servicios precisa el empleo de mensajes de petición y respuesta, mensajes XML definidos al detalle en sus correspondientes esquemas XML. Estos esquemas incluyen junto a la identificación del movimiento, la descripción de los elementos gráficos y alfanuméricos que identifican y definen el bien inmueble, así como la información administrativa de los expedientes involucrados.

Los detalles concretos de implementación y los formatos de los ficheros de intercambio previstos en la presente resolución, se encuentran disponibles en el Portal del Catastro (www.minhap.es) y en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (www.sedecatastro.gob.es).

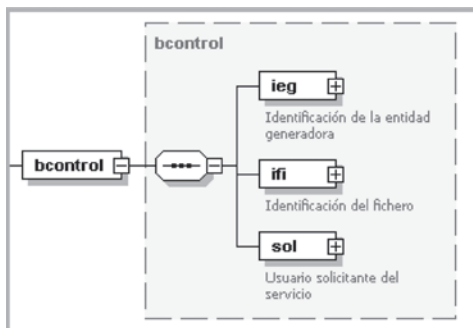
A continuación se describen los principales bloques de los mensajes de petición y respuesta intercambiados en la invocación de los diferentes servicios.

Mensaje de petición

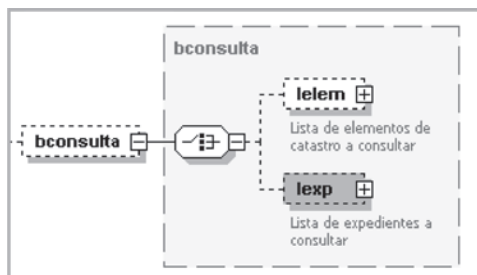
El mensaje de petición se compone de cuatro bloques:



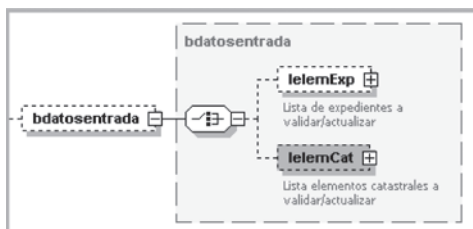
- El bloque de control incluye información relativa a la organización solicitante y el usuario concreto.



- El bloque de expediente indica la operación o acción solicitada, el código de dicha operación asignado por la entidad y, en caso de ser necesaria, la información administrativa correspondiente.
- En caso de operaciones de consulta, el bloque correspondiente identifica los elementos sobre los que se requiere información, que pueden ser expedientes catastrales previamente registrados o elementos de catastro (inmuebles o fincas).



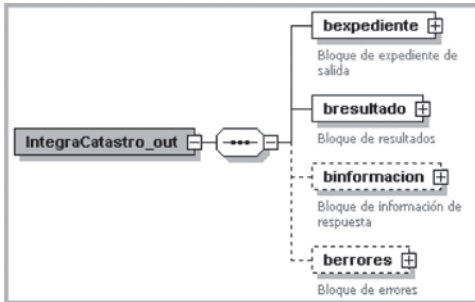
- El bloque de datos de entrada incluye la información concreta que se validará o actualizará mediante la invocación de los respectivos servicios de validación o actualización. La información puede referirse a expedientes catastrales o elementos de catastro.



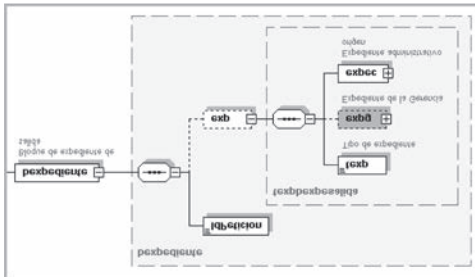
- En el caso de intercambio de elementos de catastro, cuando además de la información alfanumérica se requiera la aportación de información gráfica descriptiva de parcelas, se incluirán los ficheros con la representación gráfica de las mismas en formato GML (Geography Markup Language) INSPIRE (Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea), o bien la identificación, mediante su código seguro de verificación (CSV), de un documento electrónico catastral que incluya las descripciones gráficas previamente validadas.

Mensaje de respuesta

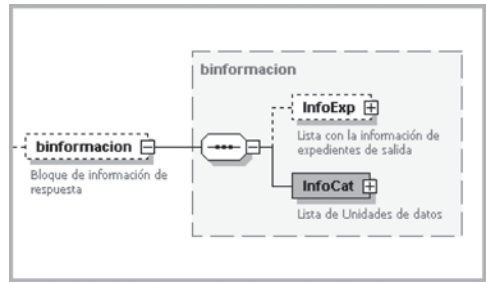
El mensaje de respuesta se compone de cuatro bloques:



- El bloque de expediente devuelve, en caso de que la operación se realice con éxito, el código del expediente catastral asignado.

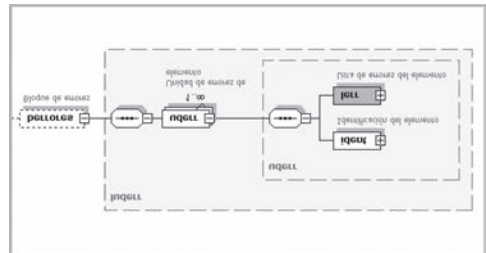


- El bloque de resultado devuelve el código que indica si la operación se ha resuelto con éxito.
- El bloque de información contendrá los resultados concretos de la consulta planteada, pudiendo contener información relativa a la tramitación de expedientes o información de elementos de catastro (fincas e inmuebles).



Si la consulta realizada requiere proporcionar datos gráficos descriptivos de una parcela, estos se proporcionarán en formato GML INSPIRE.

- En caso de que se produzcan errores, en este bloque se identifican los elementos que no han superado la validación y se describen los errores encontrados.



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

La Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad fue publicada en el Boletín Oficial del Estado de 30 de octubre de 2015.

Su aprobación se debe, en primer lugar, a la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, entre cuyos objetivos se encontraba el de reforzar la colaboración que prestan al Catastro los notarios y registradores de la propiedad y, en segundo lugar, a 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 del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. En su redacción dada por artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y en la disposición final tercera establecían la previsión de que, con anterioridad al 1 de noviembre de 2015, se aprobara esta resolución conjunta que regulará la forma, contenido,

plazos y requisitos del intercambio de información, así como el servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.

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

(BOE de 30 de octubre de 2015)

El Director General de los Registros y del Notariado y la Directora General del Catastro suscribieron, con fecha 26 de octubre de 2015, una Resolución por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Para general conocimiento se dispone su publicación como anejo a esta Resolución.

ANEJO

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

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario fue objeto de reforma por la disposición final decimoctava de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, entre cuyos objetivos se encontraba el de reforzar la colaboración que prestan al Catastro los notarios y registradores de la propiedad.

Con respecto a la colaboración de los registradores de la propiedad con el Catastro, se amplió el procedimiento de comunicación previsto en el artículo 14 a) y c) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para incorporar, junto con las transmisiones de titularidad, otro tipo de alteraciones en los bienes

inmuebles, tales como los actos de concentración parcelaria, deslinde administrativo, de expropiación forzosa y los actos de planeamiento y de gestión urbanística que supongan alteraciones en la configuración de los bienes inmuebles, así como los actos de parcelación que consistan en la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que se aporte plano que permita la identificación de dichas actuaciones sobre la cartografía catastral y conste la referencia catastral de los inmuebles afectados. De esta manera se prevé que los registradores de la propiedad suministren una información más completa sobre dichas alteraciones, supliendo la obligación de los titulares de presentar declaraciones catastrales. Con ello se reducen las cargas administrativas que soportan los ciudadanos.

El suministro de dicha información está regulado no sólo en el artículo 14, sino también en el artículo 36.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, previendo este último que mediante Resolución de la Dirección General del Catastro, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se regulen los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de dicha información tributaria, hasta ahora regulados por la Orden de 23 de junio de 1999, por la que se regula el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación establecida en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre suministro de información a la Dirección General del Catastro por los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Por otra parte, 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 del Catastro Inmobiliario, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, con el objetivo de lograr la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, prevé que el folio real deberá incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria siempre que se inmatricule una finca en el Registro de la Propiedad, o cuando se inscriban operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos. También prevé que, de manera potestativa, la representación gráfica de las fincas se incorpore al folio real al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible o como operación específica. Para ello se regula el procedimiento de coordinación de la descripción de las parcelas catastrales con las fincas registrales que se refieran a la misma porción del territorio, en el que con carácter general la representación gráfica a inscribir en el Registro de la Propiedad será la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica o, en los su-

puestos legalmente previstos, una representación gráfica alternativa. También se contempla la existencia de un sistema de intercambio mutuo de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Con el fin de hacer efectivas estas disposiciones, Ley 13/2015, de 24 de junio, en la redacción dada al artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y en la disposición final tercera prevén que antes del 1 de noviembre de 2015 se apruebe una Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro que regule la forma, contenido, plazos y requisitos del intercambio de información, las características y funcionalidades del sistema de información, así como el servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.

Además, el artículo 33.4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que la Dirección General del Catastro proporcione acceso a los registradores al servicio de identificación y representación gráfica de las fincas registrales sobre la cartografía catastral, mediante un sistema interoperable que responderá a las especificaciones que se determinen por Resolución de la Dirección General del Catastro.

A la vista de estas disposiciones, que prevén diversas resoluciones que regulan la remisión e intercambio de información entre el Catastro y los registradores de la propiedad, resulta oportuno unir en una sola resolución elaborada y suscrita por ambas Direcciones Generales el contenido de dichas normas técnicas, de modo que resulte más clara y sistemática su regulación y más sencilla su aplicación.

Finalmente, el artículo 74.1 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone que la remisión de la información catastral y la gestión de la documentación se ha de llevar a cabo mediante la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos que garantizarán su autenticidad, integridad y, en su caso, confidencialidad. Para ello se prevé que los envíos de información se realicen a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, utilizando sistemas de firma electrónica.

En su virtud, a propuesta del Director General de los Registros y del Notariado y del Director General del Catastro, previa consulta al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y del Consejo General del Notariado, dispongo:

Primero. Objeto.

La presente resolución tiene por objeto la regulación del intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, en los aspectos siguientes:

- a) La forma, contenido y requisitos técnicos del suministro por parte de los registradores de la propiedad de la información relativa a las inscripciones practicadas en las que consten hechos, actos o negocios susceptibles de ins-

cripción en el Catastro Inmobiliario, a que se refieren los artículos 14.a) y c) y 36.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

- b) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de la información que sea relevante prevista en la legislación hipotecaria para los supuestos de inscripción en el Registro de la Propiedad de representaciones gráficas de las fincas registrales y de coordinación con el Catastro, conforme al artículo 10.6.a) de la Ley Hipotecaria.
- c) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como el servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral, conforme al artículo 10.6.b) de la Ley Hipotecaria y al artículo 33.4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- d) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 10.6. c) de la Ley Hipotecaria y 33.4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Segundo. Sistema de intercambio de información entre el Catastro Inmobiliario y los registradores de la propiedad.

1. El intercambio de información entre la Dirección General del Catastro y los registradores de la propiedad previsto en la presente resolución se realizará telemáticamente a través de servicios web que proporcionarán la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) y la del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (www.registradores.org), utilizando sistemas de firma electrónica, de acuerdo con el sistema informático descrito en el anexo de esta resolución.

2. De conformidad con lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los registradores de la propiedad proporcionarán a la Dirección General del Catastro, los siguientes servicios:

- a) Suministro de la información sobre la descripción de las fincas registrales y su representación gráfica cuando esté inscrita, y de los datos relevantes para el Catastro conforme al texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- b) Intercambio de información con trascendencia catastral sobre las inscripciones realizadas en las fincas registrales y su estado de coordinación.
- c) Remisión del informe motivado del registrador sobre la calificación de la falta de correspondencia de la representación gráfica catastral aportada con la finca registral, con expresión de las causas que hayan impedido la coordinación.
- d) Remisión de otros informes que se considere necesarios para realizar alteraciones de la cartografía catastral que afecten a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad.

3. La Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios:

- a) Consulta de la descripción catastral gráfica y alfanumérica de los bienes inmuebles, tanto vigente como de fechas anteriores, y de sus antecedentes.
- b) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales.
- c) Descarga de la cartografía catastral vectorial de las parcelas catastrales.
- d) Comprobación de la vigencia de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.
- e) Emisión del informe de validación técnica de las representaciones gráficas alternativas de las fincas aportadas al Registro, que se describe en el apartado siguiente.
- f) Intercambio de información sobre alteraciones en las fincas y su coordinación, así como de los acuerdos catastrales derivados de la información remitida.

4. La Dirección General del Catastro proporcionará, a través de su Sede Electrónica, un servicio de validación técnica catastral de las representaciones gráficas alternativas a las que se refiere el apartado séptimo de esta resolución.

Este servicio permitirá comprobar al menos los siguientes extremos: que el fichero que contiene la representación gráfica cumple las condiciones del formato y estructura de la información previstas en el Anexo de esta resolución y que la representación gráfica georreferenciada remitida cumple los requisitos establecidos en el párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

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

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

Si los registradores inscriben la representación gráfica alternativa validada previamente por el Catastro, podrán incorporar el código seguro de verificación del informe positivo de validación en el fichero previsto en el Anexo, y en ese envío dicho código podrá sustituir a los datos gráficos de las parcelas resultantes de la inscripción.

Cuando el resultado de la validación fuera negativo, el informe, además de los errores o defectos advertidos, expresará, en su caso, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica remitida.

Tercero. Requisitos técnicos del suministro de información para la comunicación de cambios de titularidad.

Los registradores de la propiedad remitirán telemáticamente a la Dirección General del Catastro la información relativa a los actos o negocios por ellos inscritos, cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación

del derecho de propiedad o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo, por una sola persona o por varias, las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como la composición interna de la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades de bienes o entidades sin personalidad jurídica.

La remisión se efectuará en el plazo de cinco días desde su inscripción y comprenderá los siguientes datos:

- a) Datos sobre la inscripción registral: código de finca registral, la identificación de la inscripción registral y su fecha; clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración; datos de identificación de la escritura o documento público en el que se han formalizado las alteraciones y su fecha.
- b) Datos de los bienes inmuebles afectados: referencia catastral que se correspondan con la identidad de las fincas; nombre y apellidos o razón social de los adquirentes y transmitentes, con su número de identificación fiscal y domicilio; la localización y superficie, junto con sus datos descriptivos; y el valor declarado de transmisión.

Una vez que la Dirección General del Catastro compruebe que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 14.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se incorporarán las alteraciones catastrales derivadas de la información objeto de suministro.

Cuando el Registro de la Propiedad comunique al Catastro otras alteraciones de las previstas en el artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la información podrá remitirse conjuntamente con la transmisión de la titularidad de los bienes inmuebles.

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

1. Cuando se presenten en el Registro documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agrupación o agrupación de los bienes inmuebles, en los que haya sido incorporada la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas resultantes, o cuando la representación gráfica de estas operaciones ya esté incorporada al plano parcelario catastral, el registrador de la propiedad, previa la calificación de su correspondencia gráfica, practicará la inmatriculación o inscripción incorporando al folio real las referencias catastrales correspondientes, la representación gráfica catastral de las fincas y la circunstancia de la coordinación.

2. En el plazo de cinco días desde la inscripción, el registrador remitirá al Catastro los siguientes datos:

- a) Datos sobre la inscripción registral: identificación de la inscripción registral y su fecha; clasificación de los actos de que se trate y del tipo de

alteración; datos de identificación y fecha de la escritura pública o del acto de aprobación del expediente en el que se han formalizado las alteraciones y autoridad que lo haya dictado; y, en su caso, existencia de una autorización administrativa y su fecha.

- b) Datos de los bienes inmuebles afectados: referencia catastral que se corresponda con la identidad de las fincas; nombre y apellidos o razón social de los transmitentes y adquirentes o titulares de los derechos inscritos susceptibles de incorporación al Catastro, con su número de identificación fiscal y domicilio; la localización y superficie, junto con sus datos descriptivos y los datos de los elementos constructivos que los compongan, si los hubiere.
- c) Información gráfica: código seguro de verificación de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de los bienes inmuebles cuya representación gráfica haya sido incorporada al folio real de la finca.
- d) Información sobre la coordinación: código de las fincas registrales y fecha de coordinación.

Los registradores de la propiedad remitirán la misma información cuando, de conformidad con lo dispuesto en el título VI de la Ley Hipotecaria, se incorpore la representación gráfica catastral de las fincas en el folio real y quede coordinada con la representación gráfica catastral, bien como operación específica o bien con motivo de la formalización de cualquier acto inscribible.

3. La Dirección General del Catastro incorporará, cuando proceda, las alteraciones catastrales derivadas de la información objeto de suministro, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y hará constar la circunstancia de la coordinación, el código de la finca registral de la parcela o parcelas coordinadas y la fecha de la coordinación.

4. Cuando, en el correspondiente procedimiento registral, el registrador de la propiedad deniegue la incorporación de la representación gráfica catastral aportada por el interesado al folio real por falta de correspondencia con la descripción de la finca registral, remitirá telemáticamente a la Dirección General del Catastro, en el plazo de cinco días, la información prevista en el número 2.a) y b) de este apartado y un informe que detalle las causas que hayan impedido la coordinación.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda instar, en su caso, el procedimiento catastral o registral que corresponda para rectificar la descripción de las parcelas o fincas afectadas.

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

1. Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del

artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución.

El registrador de la propiedad, en los supuestos previstos en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria, remitirá a la Dirección General del Catastro la representación gráfica alternativa contenida en el fichero a que se refiere el Anexo de esta resolución, el día siguiente al de su presentación para su validación técnica. En el resto de los casos, los registradores podrán solicitar al Catastro Inmobiliario, con carácter potestativo, el informe de validación de la representación gráfica alternativa, desde la presentación de la documentación en el Registro y antes de realizar la inscripción.

2. El registrador, una vez que practique la inscripción, previa la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, incorporará al folio real la representación gráfica de las fincas resultantes y remitirá al Catastro, en el plazo de cinco días, la información prevista en el número 2. a) y b) del apartado cuarto de esta resolución, añadiendo la información sobre si se ha dado audiencia o no a los colindantes catastrales, junto con la representación gráfica alternativa inscrita, que deberá cumplir los requisitos establecidos en el apartado séptimo de esta resolución. En la remisión de datos al Catastro, la representación gráfica podrá ser sustituida por el código seguro de verificación del informe previo de validación técnica, siempre que éste sea positivo y se haya practicado la inscripción conforme al mismo.

En todo caso, la Dirección General del Catastro remitirá al registrador el informe de validación técnica de la representación gráfica alternativa remitida a que se refiere el número 4 del apartado segundo de esta resolución, en el plazo de 24 horas desde la recepción de la información.

3. Cuando el resultado del informe de validación sea positivo y una vez practicada la inscripción, la Dirección General del Catastro incorporará las alteraciones catastrales correspondientes, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, o procederá a la rectificación de la cartografía catastral conforme al artículo 18.3 de dicha ley, y comunicará al registrador la nueva referencia catastral de las fincas resultantes, cuando proceda, junto con su nueva representación gráfica, a fin de que éste las incorpore al folio real y haga constar la circunstancia de su coordinación gráfica con el Catastro.

El registrador, en el plazo de cinco días desde la práctica de dicho asiento, comunicará a la Dirección General del Catastro los datos previstos en el número 2. c) y d) del apartado cuarto de esta resolución.

La Dirección General del Catastro incorporará la circunstancia de la coordinación, el código de la finca registral de la parcela o parcelas coordinadas y la fecha de la coordinación.

4. Cuando el resultado del informe previo de validación sea negativo, si el registrador de la propiedad, tras la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, practica la inscripción solicitada, incorporará al folio real la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes, haciendo constar la circunstancia de que la descripción de la finca no ha quedado validada por el Catastro dando traslado a éste, en el plazo de cinco días, de la información prevista en el número 2. a) y b) del apartado cuarto y un informe que detalle las causas que hayan impedido la coordinación.

Cuando el informe de validación técnica del Catastro se haya realizado con posterioridad a la inscripción y su resultado sea negativo, el registrador de la propiedad hará constar en el folio real la circunstancia de que la representación gráfica inscrita de la finca registral no ha quedado validada por el Catastro.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda instar, en su caso, el procedimiento catastral o registral que corresponda para rectificar la descripción de las parcelas o fincas afectadas.

Sexto. Requisitos técnicos del suministro de información en otros supuestos de alteración de los inmuebles.

Los registradores de la propiedad remitirán telemáticamente a la Dirección General del Catastro, además de la información prevista en los apartados anteriores, la relativa a las inscripciones practicadas en las que consten los siguientes hechos, actos o negocios: declaraciones de obra nueva en los bienes inmuebles; la constitución o variación del régimen de división horizontal sobre las fincas y cualesquiera otros susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, en el plazo de cinco días desde la inscripción.

Dicha remisión comprenderá los siguientes datos: código de finca registral, la identificación de la inscripción registral y su fecha; datos de identificación y fecha de la escritura pública o del acto de aprobación del expediente en el que se han formalizado las alteraciones y autoridad que lo haya dictado; la clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración, identificación de los transmitentes, adquirentes o titulares de los derechos inscritos, la referencia catastral del inmueble si ésta fuera aportada, así como los datos de localización y superficie del inmueble.

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

En toda la información remitida por los Registradores se consignará si se ha incumplido la obligación de los otorgantes del título de aportar la referencia catastral establecida en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

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

1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proce-

da, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes:

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

El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado.

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

El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:

- a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.
- b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema

geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

- c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan.
- d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario.

La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.

La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/-1 cm.

Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.

- e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:
- Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios

utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).

- Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +/-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.

3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior.

4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución.

A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada.

5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe.

Octavo. Constancia de la coordinación.

Para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de las fincas colindantes.

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

Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador.

Noveno. Publicidad gráfica registral.

Cuando se trate de fincas registrales coordinadas con una o varias parcelas catastrales, la publicidad registral gráfica de aquéllas será la que resulte de la georreferenciación de la cartografía catastral inscrita en el momento de la coordinación. A tal efecto, los registradores, a través de la aplicación informática regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, generarán la correspondiente representación gráfica, sin que se pueda emplear como publicidad registral la certificación catastral descriptiva y gráfica ni ningún otro formato gráfico catastral que incluya datos de titularidades distintos de los registrales.

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

Disposición adicional primera. Resolución de los documentos electrónicos que se presenten a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Con el fin de evitar errores materiales en la captura y tratamiento de datos a efectos de inscripción,

los documentos electrónicos que se presenten telemáticamente en los Registros de la Propiedad conforme a la Ley Hipotecaria deberán permitir, en todo caso, las funciones de selección y copiado de su contenido, y en particular de las referencias catastrales, códigos seguros de verificación y listados de coordenadas que consten en los documentos catastrales, así como tener respecto de las imágenes una resolución mínima de 200 píxeles por pulgada.

Disposición adicional segunda. Formato informático del libro del edificio.

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

Disposición final. Vigencia y efectos.

La presente resolución entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

No obstante, durante el plazo de seis meses contado a partir de la publicación de la presente resolución, los registradores de la propiedad podrán seguir remitiendo al Catastro Inmobiliario la información con respecto a los hechos, actos o negocios por ellos inscritos que venían siendo objeto de comunicación conforme a la Orden de 23 de junio de 1999, por la que se regula el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación establecida en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre suministro de información a la Dirección General del Catastro por los Notarios y Registradores de la Propiedad, indicando expresamente si la información que contiene ha sido remitida previamente de acuerdo con las nuevas especificaciones contenidas en la presente resolución.

ANEXO

SISTEMA INFORMÁTICO DE INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y LOS REGISTRADORES

Las especificaciones técnicas para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad precisan la descripción del protocolo, servicios disponibles y mensajes empleados, describiéndose sus características técnicas en el presente anexo.

El intercambio de información se realizará por medios telemáticos, de forma estructurada y normalizada, empleando servicios web implementados tanto por la Dirección General del Catastro como por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, previstos mediante WSDL (Web Service Description Language) y basados en mensajes XML (eXtensible Markup Language) cuya estructura y contenido se define mediante el correspondiente XML Schema.

Se utilizará el protocolo de comunicación SOAP (Simple Object Access Protocol), garantizándose la autenticidad, integridad y confidencialidad mediante las especificaciones de seguridad de WS-Security (Seguridad en Servicios Web). Como mecanismo de transmisión optimizado para el envío de datos binarios se utilizará MTOM (Message Transmission Optimization Mechanism).

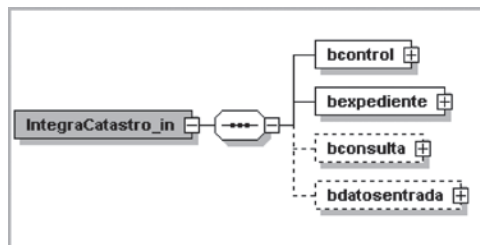
La utilización de los diferentes servicios precisa el empleo de mensajes de petición y respuesta, mensajes XML definidos al detalle en sus correspondientes esquemas XML. Estos esquemas incluyen junto a la identificación del movimiento, la descripción de los elementos gráficos y alfanuméricos que identifican y definen el bien inmueble, así como la información administrativa de los expedientes involucrados.

Los detalles concretos de implementación y los formatos informáticos de remisión de la información estarán disponibles en el Portal del Catastro (www.minhap.es) y en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) y del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (www.registradores.org).

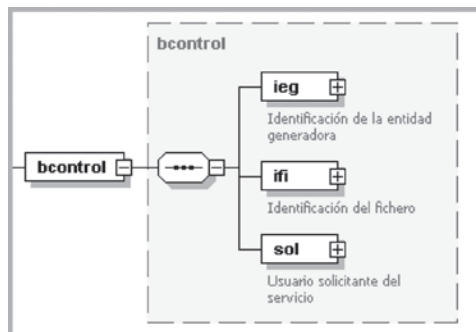
A continuación se describen los principales bloques de los mensajes de petición y respuesta intercambiados en la invocación de los diferentes servicios proporcionados por la Dirección General del Catastro.

Mensaje de petición

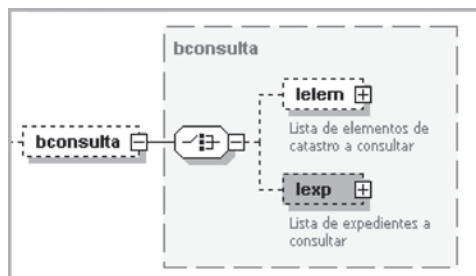
El mensaje de petición se compone de cuatro bloques:



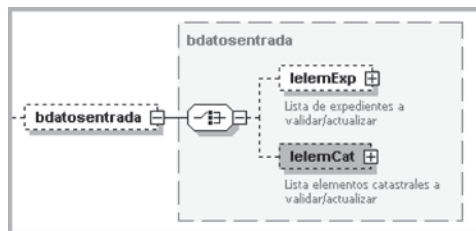
- El bloque de control incluye información relativa a la organización solicitante y el usuario concreto.



- El bloque de expediente indica la operación o acción solicitada, el código de dicha operación asignado por la entidad y, en caso de ser necesaria, la información administrativa correspondiente.
- En caso de operaciones de consulta, el bloque correspondiente identifica los elementos sobre los que se requiere información, que pueden ser expedientes catastrales previamente registrados o elementos de catastro (inmuebles o fincas).



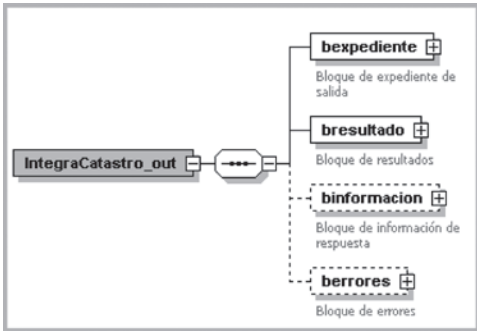
- El bloque de datos de entrada incluye la información concreta que se validará o actualizará mediante la invocación de los respectivos servicios de validación o actualización. La información puede referirse a expedientes catastrales o elementos de catastro.



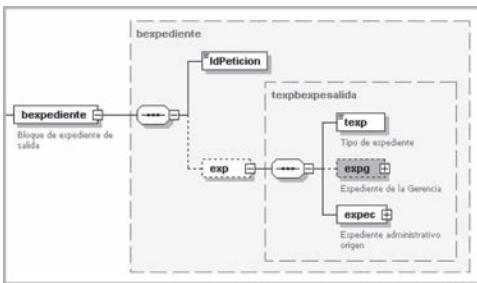
- En el caso de intercambio de elementos de catastro, cuando además de la información alfanumérica se requiera la aportación de información gráfica descriptiva de parcelas, se incluirán los ficheros con la representación gráfica de las mismas en formato GML (Geography Markup Language) INSPIRE (Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea), o bien la identificación, mediante su código seguro de verificación (CSV), de un documento electrónico catastral que incluya las descripciones gráficas previamente validadas.

Mensaje de respuesta

El mensaje de respuesta se compone de cuatro bloques:



- El bloque de expediente devuelve, en caso de que la operación se realice con éxito, el código del expediente catastral asignado.



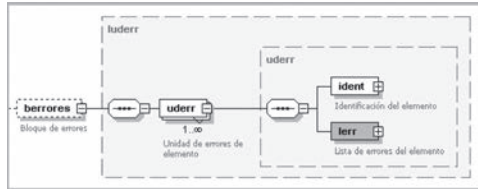
- El bloque de resultado devuelve el código que indica si la operación se ha resuelto con éxito.
- El bloque de información contendrá los resultados concretos de la consulta planteada, pudiendo contener información relativa a la

tramitación de expedientes o información de elementos de catastro (fincas e inmuebles).



Si la consulta realizada requiere proporcionar datos gráficos descriptivos de una parcela, estos se proporcionarán en formato GML INSPIRE.

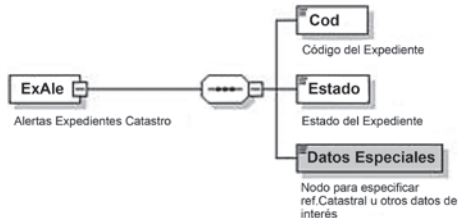
- En caso de que se produzcan errores, en este bloque se identifican los elementos que no han superado la validación y se describen los errores encontrados.



Mecanismo de comunicación de alteraciones catastrales

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España implementará un servicio web para que la Dirección General de Catastro comunique a través del mismo los cambios en el estado de la tramitación de expedientes o la información complementaria que sea relevante en el proceso de coordinación Catastro-Registro.

A continuación se describen los principales bloques de los mensajes de petición y respuesta intercambiados en la invocación de los diferentes servicios proporcionados por el Colegio de Registradores.





Condiciones para la entrega de artículos a CT/CATASTRO

Los artículos que se remitan para su publicación se entregarán en soporte magnético, impresos a doble espacio y con una extensión máxima de 25-30 páginas. Deberá constar el título del trabajo, nombre del autor/es e institución a la que pertenece.

El texto que se desee aparezca en cursiva, deberá subrayarse en el original. Las notas al texto deberán ir numeradas correlativamente en el texto entre paréntesis y se localizarán en la página del texto con el que se corresponden. La bibliografía se presentará alfabéticamente al final del artículo bajo la reseña BIBLIOGRAFÍA, adaptándose al siguiente formato: APELLIDOS; inicial del nombre; año de publicación entre paréntesis; título del artículo o del libro; título de la revista precedido de la palabra En o editorial; lugar de publicación (solo para libros); número de páginas seguido de la abreviatura págs.

La parte gráfica que se editará en color —cuadros, gráficos, planos, etc.— se remitirá conjuntamente con el original del texto, indicándose en el mismo la ubicación exacta dentro del texto.

El pago de cada artículo será satisfecho a cargo del presupuesto del Centro de Publicaciones del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Centro que realiza tanto la edición como la gestión administrativa de la revista.

El plazo estimado de entrega de originales a partir de la aceptación del encargo realizado por la Redacción de CT/Catastro será de 30-40 días.

Los artículos deberán ser enviados a la coordinación técnica de la revista:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID

Telf. (91) 583 67 56 Fax (91) 583 67 52

E-mail: adjunto.director@catastro.minhap.es



Necessary conditions for sending articles to CT/CATASTRO

CT/Catastro is a magazine from the Spanish Directorate General for the Cadastre, with a four-monthly periodicity and it is specialized in cadastral management and real state tax establishing a fund of discussion and analysis of all problems derived from the mentioned management, it also deals with the interests of the local administration world which are directly related to the Cadastre.

The magazine is open to any person who wishes to collaborate. The articles that are sent to be published:

- Should be sent in a magnetic support, written at a double space and they should be not more than 25-30 pages long. It also should have title, author's name and organization's name to whom belongs.
- If a part of the text is wanted to be written in italics, it should be underlined in the original. Notes must be correlatively numerated in the text using brackets and will be located in the page of the text to which it corresponds. Bibliography shall be at the end of the article and must be alphabetically presented under the title BIBLIOGRAPHY, having the following format: SURNAME; name's initial; publication date in brackets; article's title or book's title; magazine's title preceded by the word In or Editorial; Place on publication (only for books); number of pages, followed by the abbreviation pgs.
- The graphic part will be printed in colours —diagrams, graphics, maps, etc.— should be sent all together with the original text, pointing the exact location inside it.

Articles should be sent to the technical coordination of the magazine:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID
Telf. (91) 583 67 56 Fax (91) 583 67 52
E-mail: adjunto.director@catastro.minhap.es

Pautas para la entrega de parte gráfica (figuras, planos, fotos, etc.) para la publicación de artículos en CT/Catastro

Con carácter general los originales de la parte gráfica que se quiera reproducir serán enviados en papel —originales de planos, publicaciones, etc.—.

En el caso de que no se disponga de originales en papel, se ruega seguir las pautas siguientes:

A) ESCANER

Imágenes que tengan que ser escaneadas:

(Originales de un libro que no pueda ser enviado a CT, de un Archivo Histórico, etc.)

1. Escanear la imagen a 18/20 centímetros de ANCHO —como máximo— y en 300 pp (puntos por pulgada).
2. Guardar la imagen al escanear en: Opción RGB y en formato JPG.

B) INTERNET

Imagen directamente de Internet:

(pantallas completas o imágenes dentro de ellas)

1. Pinchar el icono que aparece en la imagen derecha de la pantalla (Acrobat); guardar la imagen como archivo PDF.
2. Adjuntar la dirección completa de la página web de donde se haya extraído la imagen, pantalla, etc. (para mayor seguridad).

Al elaborar las figuras y gráficos, se tendrá en cuenta que la revista se imprime a color.

Preferentemente, la parte gráfica se entregará en un CD aparte, que será enviado por correo a la siguiente dirección:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID
Telf.: 91 583 67 56

Boletín de suscripción



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFORMACIÓN,
DOCUMENTACIÓN Y PUBLICACIONES
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas
C/ Alcalá, 5 - 5ª plta.
28071 MADRID
Tel.: 91 583 76 17/14 • Fax: 91 583 76 25
Correo electrónico: ventas.publicaciones@minhap.es





Nombre
Dirección
C.P. Población Provincia.....
Teléfono N.I.F.....
Correo electrónico

REVISTA CT/CATASTRO

- Suscripción año 2015 (n.ºs 83, 84 y 85)..... 31,00 € (IVA incluido)
 Ejemplares sueltos 12,00 € (IVA incluido)

FORMA DE PAGO

- Transferencia Talón bancario
 Giro Postal

Domiciliación bancaria

IBAN Entidad Sucursal Control Cuenta

Es necesario rellenar los 24 dígitos para cursar la petición

Titular
Entidad bancaria
Dirección E.B.
C.P. Población
Provincia País.....

Envíen este boletín a:

Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

C/ Alcalá, 5 - 5ª plta.

28071 Madrid (España) • Teléfono 91 583 76 17/14 • Fax suscripciones: 91 583 76 25

Correo electrónico: ventas.publicaciones@minhap.es



Ejemplar para la entidad bancaria

IBAN Entidad Sucursal Control Cuenta

Es necesario rellenar los 24 dígitos para cursar la petición

Titular
Domicilio.....
C.P. Población.....
Entidad bancaria
Dirección E.B.
C.P. Población

Distinguidos señores:

Les agradeceré que a partir de la fecha y hasta nueva orden, se sirvan atender con cargo a mi cuenta los recibos que a nombre de le presente el Centro de Publicaciones del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Atentamente,

Firma:

Fecha:



TCTCTCTC
CTCTCTCT
TCTCTCTC
CTCTCTCT



9 771138 348005



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

CENTRO
DE PUBLICACIONES