

# GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

**PRESENTACIÓN DE LA REVISTA**

**ARTÍCULOS**

**CUESTIONES JURÍDICAS**

**SUPUESTOS PRÁCTICOS**

**ANÉCDOTAS**

**CURSO GENERAL**



**REVISTA NÚM. 1**  
OCTUBRE 2014

**Registadores**  
DE ESPAÑA



### PRESENTACIÓN 3

- Presentación de GEOSIGreg2014 3
- Nuevo servicio de Bases Gráficas 4
- Comenzamos 5

### CUESTIONES JURÍDICAS 24

- Sentencia Sección 3ª de la Audiencia Provincial 24

### ANÉCDOTAS 30

- La anécdota del fenómeno paranormal 30

### ARTÍCULOS 7

- La identificación cartográfica de las fincas registrales: Una historia interminable 7
- El control registral de legladida urbanística en edificaciones "casarón" 11

### SUPUESTOS PRÁCTICOS 27

- Analisis imágenes 27

### CURSO GENERAL 33

- Utlidades del sistema de bases gráficas registrales 31

## PRESENTACIÓN DE GEOSIG<sub>(REG)</sub>2014

por Gonzalo Aguilera, *Decano del Colegio de Registradores de España*

La revista que ahora nace es una consecuencia ineludible del firme propósito de la Junta de Gobierno de impulsar de una manera decidida el uso por todos los registradores de bases gráficas para la debida identificación territorial de las fincas registrales.

Una de las necesidades tradicionalmente más sentidas en el ámbito del Registro de la Propiedad la de poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante un soporte gráfico que permita su precisa identificación y delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias, al estar implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de intereses públicos, como lo son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción gráficas registrales en el ámbito registral.

Por ello no solo los registradores debemos contar con sistemas y aplicaciones informáticas que permitan la debida identificación de las fincas registrales, sino todo un bagaje jurídico y técnico que nos permita comprender todo el significado, trascendencia, importancia y consecuencias de la efectiva implantación y uso de bases gráficas como instrumento no solo de identificación de las fincas registrales sino de la calificación registral.

Conocer sus principios, los diferentes medios para la identificación de las fincas registrales, los diversos estados en los que se puede encontrar una finca en proceso de identificación gráfica, los efectos jurídicos que los dichos estados pueden producir, la información territorial susceptible de asociación a la base gráfica registral como instrumento para la incorporación de las limitaciones legales del dominio y su conocimiento efectivo por los terceros afectados por su existencia con independencia de su reflejo registral, la posibilidad de calificación registral mediante el uso de las bases gráficas, los efectos de la información asociada en relación con la calificación registral, etc., deben ser objetivos necesarios e imprescindible para la efectiva implantación generalizada de los sistemas de bases gráficas registrales.

Porque solo el uso generalizado por todos los registradores de los sistemas de identificación gráfica de la fincas registrales permitirá dotar de sentido y alcance a la finalidad pretendida con su utilización. La labor entusiasta de unos pocos registradores que durante muchos años han ido abriendo brecha en esta materia con su trabajo, ilusión e investigación, debe permitir ahora que todos los registradores de manera generalizada aprovechen todas estas enseñanzas para hacer realidad una ya vieja aspiración de la Institución en orden a superar uno de los tradicionales déficits de nuestro sistema registral.

Con este propósito de contribuir al mejor conocimiento, tanto en sus aspectos técnicos, como prácticos y jurídicos de los sistemas de bases gráficas, nace ahora esta revista cuyo formato digital facilitará su difusión y el efectivo conocimiento de una materia de imprescindible uso y aplicación en los años venideros por todos los registradores.

**GONZALO AGUILERA ANEGÓN**

DECANO DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA



## NUEVO SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

por Pedro Fandos, *Vocal del Servicio de Bases Gráficas Registradores del Colegio de Registradores de España*

Estimados Compañeros, es para mí un orgullo, como Vocal del Servicio de Bases Gráficas Registrales, el poder presentaros un nuevo servicio que el Colegio ofrece, en formato de revista electrónica, que hemos bautizado con el nombre de Boletín de Bases Gráficas Registrales GEOSIG<sub>reg</sub>2014.

En este número 0, me gustaría tener un recuerdo y rendir un pequeño homenaje a uno de los pioneros de este movimiento registral gráfico, nuestro recordado Jorge Requejo Liberal, quien sembró el germen de este hoy importante movimiento e implantó el primer programa corporativo de identificación gráfica de fincas GEOBASE.

Con este nuevo servicio, se crea un cauce de información en una materia esencial para Corporación, como es la de contar con una base gráfica propia, como representación geográfica del dominio inscrito, cuestión jurídica diferente de la relativa a la realidad física del territorio, sobre el cual se proyecta y que es un elemento imprescindible para poder lograr la coordinación con el Catastro. La representación gráfica de las fincas registrales tiene reconocimiento legislativo en el artículo 9.1 último párrafo de la vigente Ley Hipotecaria y recibe un fuerte espaldarazo con el texto del Proyecto de Ley, aprobado por el Consejo de Ministros el 13 de Junio de 2014, de todos conocido, que obliga a los Registradores a asumir una serie de obligaciones, en el ejercicio de su calificación registral, que ha de extenderse a la descripción de la finca y a declarar su coordinación o no con la representación gráfica catastral, tarea que no es posible si no se dispone de una herramienta gráfica registral auxiliar que lo permita, suministrada por el Colegio e integrada en el sistema único de los Registradores.

La irrupción de la tecnología GIS y la consideración de la capa de datos jurídica del territorio dentro del ámbito de aplicación de la Directiva INSPIRE, ha supuesto la transformación de nuestro primitivo GEOBASE por programas más modernos, que permitan asociar información pública a la base gráfica de la finca registral, para la mejor delimitación del derecho inscrito. En el año 2013, se implantó el programa GEOBASE WEB, como herramienta corporativa integrada en el sistema único de los Registradores, que exige la Ley; se está dotando ya a los Registros de un módulo GEOBASE 4 que permita cumplir con las exigencias legales, tanto en materia de coordinación con catastro, como en materia de protección ambiental, que pronto entrarán en vigor, completando ese sistema único, al que se refiere el Proyecto de Ley, bajo el principio de neutralidad tecnológica, que inspira la Directiva 2009/140/CE, con respeto a las conclusiones adoptadas por unanimidad, por la Asamblea de Zaragoza de Abril de 2013, que han de marcar la política corporativa, conforme a los Estatutos del Colegio.

Con ello, intentaremos dar homogeneidad práctica a los procedimientos de identificación gráfica de la finca y coordinación con catastro, en cumplimiento de las exigencias legales para mejorar los resultados del servicio registral y colaborar en el adecuado desarrollo reglamentario de las mismas, apoyado en la experiencia práctica de los Registros, de la que este Boletín pretende ser altavoz para todos los compañeros.

También servirá el Boletín, como cauce de presentación de las nuevas implementaciones de la aplicación y desarrollos de la misma, que se vayan produciendo, sin perjuicio de la formación que se impartirá en el manejo de las mismas.

En el Boletín también podréis encontrar artículos científicos en la sección Firma invitada y las conclusiones científicas que sobre la materia resulten de Jornadas o Congresos, organizadas por el Colegio, o en las que participe, o sean de interés para los Registradores; supuestos prácticos de identificación gráfica de la finca registral mediante el uso de la herramienta, con fundamentación de la calificación registral gráfica, a los efectos de coordinación y cualquier otro supuesto que pueda ser de interés, en materia registral gráfica.

**PEDRO FANDOS PONS**

VOCAL DEL SERVICIO DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA

## COMENZAMOS

por **Oscar Germán Vázquez**, *Registrador de la Propiedad del Lloret de Mar, nº 1*

Sinceramente creo que en el horizonte profesional de los Registradores se dibuja un futuro desafiante pero esperanzador. Siempre he opinado que cuando la lucha se limita a contender con la rutina, a discutir sobre los detalles mínimos de cualquier consideración doctrinal, por frívola o superficial que sea, cuando “nada va a pasar” y se sabe que de hecho nada pasa, es entonces cuando una función profesional se puede dar por muerta.

En cambio, cuando se ponen en tela de juicio los planteamientos básicos, las estructuras existentes, cuando parece que todo va a saltar y hasta parece que la sinrazón de la razón exige su llevanza al extremo, cuando el escándalo escandaliza al escándalo, es entonces cuando existe la esperanza en la reinención de una función.

Para muchos de nosotros son tiempos de incertidumbre en los que la peor de las opciones puede consistir sin duda en el trágico hecho de que al final no pase nada. No es cierta la frase a la que muchos les gusta acudir acordándose de la famosa novela: “Algo tendrá que pasar para que todo siga igual”. Esta aseveración es falsa. Cierto es que algo tendrá que pasar pero no para que todo siga igual, sino para que todo mejore.

No es cierto que la sociedad y los Registradores con ella nos dividamos en conservadores y progresistas, en profesionales anclados sin remedio al pasado y profesionales embarcados en locas huidas sin retorno, no, no es cierto. Todos queremos mejorar, a lo mejor (o a lo peor) cada cual a su manera, por eso es imprescindible comprender que el camino de la innovación no es único ni inflexible, asimilar que hay diferentes modelos, probablemente ninguno perfecto, pero todos repletos de buenas cualidades que solo culminarán cuando sean objeto de reflexión compartida y profundo debate.

Es en medio de todo este ambiente cuando nace el nuevo proyecto editorial de los Registradores que ahora se presenta. Una publicación dirigida esencialmente al tratamiento y divulgación de las bases gráficas registrales, a sus relaciones con Catastro, a la interoperabilidad del Registro de la Propiedad con la información urbanística, ambiental y administrativa del territorio.

En realidad esta temática solo es una excusa, una excusa para tratar el verdadero objeto de esta publicación que no debe ser otro que el de mostrar la iniciativa que tenemos los Registradores a la hora de reinventar nuestra profesión, de adaptarla a los nuevos tiempos.

Desde el rigor técnico que siempre nos ha caracterizado, desde las raíces de nuestra formación, desde el respeto a nuestra tradición, fuera de cualquier salto al vacío, entiendo que es hora de asomarnos a las diferentes realidades territoriales que desde hace tiempo pretenden relacionarse con el mundo del Registro de la Propiedad y que a causa de la ausencia de una tecnología adecuada, hasta hoy prácticamente no ha sido posible tratarlas.

Pero ahora sí, ahora los Registradores somos capaces de hablar un lenguaje no solo alfanumérico o literario sino también gráfico y ello nos permite interoperar con el resto de información espacial.

Esta circunstancia abre un sinfín de mejoras no solo para el Registro, sino para el mundo de la información territorial, en general.

La principal ventaja de nuestra incorporación al lenguaje gráfico es, sin duda, la de impregnar de seguridad jurídica (santo y seña de la institución registral) a materias como el urbanismo o el medioambiente tan necesitadas de ella. Y esta misión ha de ser llevada a cabo mediante la utilización de la técnica adecuada, nace el Sistema de Bases Gráficas Registrales. Lejos quedan ya los tiempos en los que se pensaba que solo era susceptible de inscripción registral aquello que tenía “valor” territorial, que el Registro daba plena protección y fehaciencia a todo lo que cabía en su folio y lo que no estaba formalmente inscrito simplemente parecía no existir a los ojos del Derecho.

La tecnología nos ha hecho descubrir muchas cosas en estos últimos años. La primera es que hay mundo fuera del Registro, un mundo con el que la institución registral precisa relacionarse, no para rebajar sus cualidades de fehaciencia sino para marcarlas con todo detalle y precisión.

La segunda cosa que descubrimos es que existe mucha información en el territorio que nace, se desarrolla y muere a tal velocidad y en un volumen tan elevado de ocasiones que resulta imposible su constancia registral, al menos en la forma tradicional que hasta hace poco tiempo hemos conocido.

Y la tercera cuestión esencial que derivada de las otras dos hemos descubierto es que nuestra institución, lejos de ser anticuada u obsoleta, es un auténtico “cañón” de posibilidades en el reconocimiento y publicidad de información espacial y por lo tanto en la generación y circulación de riqueza territorial.

Seguro que el proyecto editorial que ahora ve la luz es la plataforma adecuada para ir mostrando los avances que la vanguardia tecnológica de los Registradores va realizando día a día en el campo de la información geográfica y en todas aquellas materias que directa o indirectamente puedan estar relacionadas con la misma.

Por eso animo a todos aquellos compañeros que quieran investigar y compartir el fruto de sus razonamientos, por muy poco ortodoxos que estos puedan parecer, a tomar esta publicación no solo como referencia de lectura sino como herramienta de comunicación de sus propias creaciones intelectuales.

**ÓSCAR GERMÁN VÁZQUEZ**

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE LLORET DE MAR Nº 1

## LA IDENTIFICACIÓN CARTOGRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES: UNA HISTORIA INTERMINABLE.

por Gabriel Gragera Ibáñez, *Registrador de Nules*

Seguro que hubo antecedentes, pero para mí la historia comenzó cuando el Decano, Carlos Hernández Crespo, me encargó estudiar la coordinación con el Catastro. Hacía poco tiempo que el Catastro se había transformado en el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria por el RD 222/1987 de 20 de febrero, como Organismo Autónomo dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda. Se puso al frente, como Director General, a Francisco Javier Russines Torregrosa, y el Catastro se convirtió en una herramienta multidisciplinar o polivalente, no sólo con efectos tributarios sino pretendidamente jurídicos.

Adiós a la placidez del RD de coordinación 1030/1980 que nunca vio frutos sazonados. Le faltó, como dice José Manuel García, impulso y aplicación. El nuevo Catastro, bajo el paraguas del todopoderoso Ministerio de Economía y Hacienda, estaba destinado a convertirse en un registro electrónico capaz de absorber cantidad ingente de información territorial, no sólo con eficacia tributaria, sino además - lo que era alarmante para el Registro de la Propiedad- con efectos jurídicos. La colisión era evidente y así se analizó desde la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Era imprescindible un plan de coordinación que, por una parte resolviese el problema tradicional de la falta de delimitación gráfica de las fincas registrales, pero además y sobre todo determinase con claridad quién era el registro jurídico. Este plan se plasmó en la Asamblea General de Registradores de diciembre de 1988 donde se alumbró la ficha inmobiliaria en disquet informático. En definitiva un soporte electrónico en el cual el Registro ponía los datos de las fincas registrales y las modificaciones de titularidades dominicales, remitiéndose periódicamente al Catastro, quien a su vez incorporaba los identificadores catastrales, superficie y valor, remitiéndola de nuevo al Registro para su utilización conjunta. Hoy cuando leo las conclusiones de aquella Asamblea no puedo evitar sonreír y pensar que es mucho más dinámico el mundo tecnológico que el jurídico, y que el problema de la coordinación sigue vivo y coleando. Algunos compañeros con desconfianza me preguntaron en aquella Asamblea si yo creía que aquello funcionaría, y yo, osado, decía que sí con gran seguridad. Era muy joven.

Fueron varias las jornadas y eventos a los que tuve que asistir para sostener que era posible la coordinación pero que en esa película el actor jurídico era el Registro de la Propiedad. Recuerdo en Mataró a nuestro compañero Mariano Va Aguaviva, hábil mediador con el Catastro con el que tenía magníficas relaciones y un gran tipo. Siempre me acuerdo de Mariano Va con profundo afecto y pienso que el colectivo registral no estuvo a la altura debida cuando desestimamos su proyecto de coordinación. Pero al igual que la película de Bardem, "No Country for Old Man", en este asunto cae hasta el apuntador.

En mayo de 1992 pude asistir a las jornadas sobre coordinación del Catastro, Registro y Notariado donde conocí a Fermín Muñoz, arquitecto y diseñador del moderno Catastro de Navarra y su coordinación con el Registro. En estas jornadas se planteó por primera vez la inscripción de las escrituras de transmisión del dominio en el Catastro y la producción de eficacia jurídica por sus asientos, puenteando al Registro que quedaría como un registro de cargas. Durante la cena de clausura, en el fuego cruzado con el notario José J Castiella, la directora del Catastro le decía al subdirector que intentó mediar, "deja deja que así aprendemos".

Un hito importante fue la Ley 13/1996 de 30 de diciembre que establece la necesidad de consignar en los documentos inscribibles la referencia catastral y establece una serie de normas de coordinación con el Catastro en los artículos 50 y siguientes. Hoy, en Materia registral, sólo está vigente parcialmente el artículo 53 pues los demás fueron derogados por la Ley del Catastro del 2004. Era por entonces Directora General del Catastro una valenciana inteligente, Maria José Llobart, que vio claro que el problema estaba en la coincidencia y etiquetado de las fincas.

Pero la Ley 13/1996 nos regaló otra importante obligación en el artículo 55: la comunicación al Catastro de la inscripción de negocios que implicasen alteraciones catastrales y que posteriormente en el año 1999 fue desarrollada por una Orden Ministerial conjunta y por una Instrucción de nuestra Dirección General. A partir de entonces los registradores hemos de comunicar todas las inscripciones que supongan modificación catastral. Hay que reconocer que estas comunicaciones siempre han sido un poco/bastante caóticas, pues, los envíos se hacían individualmente por cada Registro lo que multiplicaba los problemas; había que adaptarse al lenguaje catastral y el tema central - la incorporación de la referencia

catastral a las inscripciones- plantea la cuestión de cuando una parcela coincide con la finca, cuestión todavía hoy no resuelta satisfactoriamente. Dado los problemas y la falta de homogeneidad en los envíos, se decidió centralizar la remisión a través del SSI, lo que facilitó enormemente la mecánica, se eliminaron bastantes errores y se consiguió mayor uniformidad. En esta decisión tuvo intervención directa nuestro actual Decano Gonzalo Aguilera, a la sazón director del SSI.

Hoy la generación y remisión de datos al Catastro se realiza directamente desde el programa Experior y los registradores al igual que los notarios- colaboramos directamente en la actualización de las Bases de Datos del Catastro. Por ello me parece poco afortunada la posición de aquellos que sostienen que el Registro no puede utilizar los recintos de las parcelas catastrales para convertirlos directamente en fincas en las Bases Gráficas Registrales, pues no otra cosa es lo que se realiza por el Catastro con las titularidades que les remitimos.

Pero el nacimiento de nuestro actual proyecto, bautizado como Geo Base, se debe al entonces Decano Antonio Pau y a un compañero de excepcional importancia, me refiero a Jorge Requejo Liberal, hoy tristemente fallecido. Corría el año 1998 cuando Jorge Requejo me llamó al Registro de Nules y me comentó: oye Gabriel, Antonio Pau, me ha dicho que ponga en marcha un proyecto para identificar gráficamente las fincas registrales porque no podemos esperar a que el Catastro ni nadie nos resuelva el problema. Yo le he dicho que en un tema de tanta complejidad necesito un compañero de viaje y me ha hablado de ti. Así que te llamo por si quieres trabajar en esto.

Nos apuntamos a un curso de 100 horas que se había organizado en la Universidad Autónoma de Madrid, por el profesor Javier Espiago, un especialista en sistemas de información geográfica. Allí tuvimos ocasión de conocer a personalidades relevantes en el mundo de la cartografía y de allí Jorge sacó la idea de que el proyecto debía desenvolverse inicialmente en el ámbito universitario y eligió al profesor Espiago, quien tuvo un papel destacado como asesor del Colegio en el nacimiento y desarrollo del proyecto.

Una de las cuestiones iniciales que tuvimos que resolver fue la autonomía o no de la representación cartográfica de la finca registral. La capa de fincas- respecto de la cartografía catastral. La conclusión a la que se llegó en una reunión que tuvimos en la UAM es que era imprescindible dotar de autonomía a la delimitación cartográfica de las fincas registrales pues representan un concepto jurídico diferenciado de la parcela catastral aunque en muchos casos coincidan físicamente. Para dibujar igual una cosa, antes hay que decidir qué es y cómo es esa cosa que queremos dibujar igual. Si la finca es un concepto diferente de la parcela resultaba y resulta imprescindible representarla sobre una capa cartográfica autónoma y diferenciada. Además es fundamental que la mecánica de generación y modificación sean iguales o muy similares pues si no es así la coordinación sólo será una instantánea, un fotograma de una película. Esta cuestión sigue hoy sin ser bien entendida.

Pero por otra parte era imprescindible conseguir la cartografía catastral, única que con carácter general permitía y permite situar e identificar geográficamente las fincas registrales, y a tal fin, el 11 de noviembre de 1.999, se firmó un Convenio de Cooperación para la Realización de Cartografía Informatizada e Intercambio de Información Gráfica. Mediante este Convenio el Catastro nos vendía su cartografía a cambio de que nosotros le ayudásemos a digitalizar y georreferenciar aquellos municipios pequeños, diseminados por todo lo ancho y largo de nuestra geografía, que contasen con una cartografía en soporte papel no excesivamente desactualizada. Pues en otro caso no merecía la pena digitalizar sino actualizar el Catastro-. Es decir, a cambio de su cartografía nosotros digitalizamos la urbana de los pequeños pueblos, que por su poca relevancia no eran asumibles por el Catastro. No guardo datos concretos de esta operación, que los tiene el Colegio, sólo mi frágil memoria, pero finalmente fueron más de 100.000 hectáreas, miles de municipios y una operación que rondó los tres millones de euros.

Como además había que pagar la tasa de acreditación catastral para retirar la cartografía de rústica del Catastro -20 pesetas por hectárea según Convenio-, al final la operación pudo rondar los cuatro millones de Euros. Eso sí, mientras tanto nuestras titularidades viajaban gratis al Catastro y en el formato de transferencia establecido a tal fin.

El panorama cambió drásticamente con la incorporación de la cartografía catastral a Internet en la conocida Infraestructura de Datos Espaciales de España (la IDEE). La Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE) es un proyecto coordinado por el Consejo Superior Geográfico, en el que cooperan conjuntamente los tres niveles de Administración existentes en España, mediante la integración de las IDEs desarrolladas y realizado en colaboración con las Universidades,

El Objetivo del **proyecto IDEE** es integrar a través de Internet los datos, metadatos, servicios e información de tipo geográfico que se producen en España, a nivel estatal, autonómico y local, cumpliendo una serie de condiciones de interoperabilidad (normas, protocolos, especificaciones) y conforme a sus respectivos marcos legales. Las bases de la constitución de la IDEE se desarrollan hoy en la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (LISIGE)

En 2004 se abrió su geoportal y con este servicio cartográfico el Convenio para la adquisición de la cartografía catastral quedó herido de muerte.

También se hizo imprescindible desarrollar una aplicación para gestionar la cartografía registral. Tras estudiar diversas propuestas nos inclinamos por DINAMAP (DN), que tenía entonces bastantes ventajas respecto de otras marcas como Arkinfo, ArcView: era tecnología española, perteneciente a una empresa de capital público como Tragsatec, líder en el sector, mucho



más económica para nosotros que sus competidoras y que permitía la regeneración cartografía inmediata. Por ello nos pusimos en contacto con la empresa Tragsatec a quien se encargó la confección de una aplicación específica para los Registros. Al principio voluntariamente se quiso que el programa fuese muy sencillo, con pocas funcionalidades, buscando que el uso en las oficinas registrales fuese también sencillo.

Teníamos la cartografía catastral, la aplicación específica para gestionar las gráficas, ya sólo quedaba implantarlo en los Registros y convencer al mundo y a nuestros compañeros de la importancia y de la bondad del sistema.

Se hicieron cursillos en casi todas las comunidades autónomas y se derrochó esfuerzo e ilusión tanto por Javier Espiago como por Jorge y quien les cuenta. Nos ayudó el entonces Director General de los Registros y Notariado, Luis Cabello de los Cobos, quien publicó la famosa Instrucción de 2 de marzo de 2.000 sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad. Esta Instrucción ha tenido la gran virtud de servir de soporte para el Proyecto, sencillo pero eficaz, y a pesar de sus deficiencias ha sido de gran utilidad.

El desarrollo de la aplicación y en general del Proyecto de Identificación Cartográfica de fincas registrales ha sido desde su comienzo un lucha titánica por la incomprensión que ha levantado a su alrededor tanto por propios como por extraños. La aplicación inicial Geo Base casi no tuvo desarrollos y quedó obsoleto; el trabajo en las oficinas registrales era de baja calidad y totalmente heterogéneo; no se sabía y aún pienso que no se sabe bien- lo que teníamos que hacer. En una palabra siempre hemos adolecido de saber estructurar en esta materia un proyecto bien definido, valiente e ilusionante, no sólo para los ciudadanos y administraciones Públicas, sino también para nosotros mismos.

Esta primera etapa, la de los inicios, liderada por Jorge Requejo, terminó con la Junta de Fernando P. Méndez. Luego vino la Junta de Eugenio Rodríguez, con Valentín Barriga ocupándose inicialmente del tema, y luego entró Oscar Vázquez quien empezó a desarrollar la aplicación Geo Reg que pretendía impulsar y modernizar el programa Geo Base. No da tiempo pues la nueva Junta de Alfonso Candau, con Joaquín Rodríguez al frente del SSI, rechaza seguir desarrollando GeoReg. Nuevamente se hace cargo del proyecto Jorge Requejo y se contrata con Tragsatec una nueva versión de la aplicación Geo Base que corre en Internet. Se abandona la aplicación de escritorio y se pasa a Geo Base Web. Tras el fallecimiento de Jorge se hace cargo del proyecto Jesús Camy y se empieza a desarrollar esta aplicación destinada a modernizar toda la estructura... pero tampoco da tiempo porque la nueva Junta de Gonzalo Aguilera, nacida como consecuencia de la Asamblea de Zaragoza para el desarrollo de GeobaseWeb.

Este proyecto ha tenido mala suerte, ha sido muy desdichado. Cada nueva Junta se ha encargado de paralizar las iniciativas de las anteriores y el resultado, dieciséis años después, es que no hay proyecto. Y no confundamos tecnología con proyecto. Lo primero que debemos diseñar es un proyecto jurídico atractivo para ciudadanos y Administraciones; la tecnología es sólo instrumental.

Y dentro de este proyecto una cuestión vital es definir nuestras relaciones con el Catastro. Un mismo Estado no puede tener dos delimitaciones diferentes de la propiedad inmobiliaria, una jurídica y otra fiscal. La propiedad es un concepto jurídico único que se plasma en el territorio. Es necesario llegar a una delimitación de la propiedad inmobiliaria unitaria, oficial, delimitada cartográficamente por coordenadas y jurídicamente sostenible.

Pero también hay que partir de la realidad hoy existente: el registro jurídico de España carece de delimitación cartográfica de sus fincas, y el registro fiscal, tiene una cartografía completa del territorio, pero carece de sostenibilidad jurídica. Resulta imposible coordinar finca y parcela si antes no llegamos a un concepto unitario de la propiedad y procedimientos homologados para su modificación. Para qué coordinar fincas si luego cada oficina puede deshacer lo coordinado como consecuencia de sus principios operativos. Por ello una coordinación estable es imposible sin afectar principios operativos de ambas instituciones. Lo que ocurre es que mientras nos coordinamos, o no, hay que resolver un problema de seguridad jurídica: dónde están y cómo son las fincas que se venden, heredan o se hipotecan. Por ello resulta imposible frenar la implantación de las Bases Gráficas Registrales, siempre que al mismo tiempo se ofrezca un diagnóstico preciso de la coincidencia o discrepancia entre la finca registral y la parcela catastral. Y será el regulador quien determine los procedimientos eficaces para conseguir, donde hay discrepancia, una delimitación unitaria y coordinada de la propiedad inmobiliaria. Y también decidirá el regulador si esta identificación y coordinación es potestativa para el propietario u obligada en el tráfico inmobiliario, no sólo por razones de seguridad jurídica también por razones económicas. Nunca se ha evaluado lo que cuesta no tener una delimitación fiable de la propiedad inmobiliaria.

Por otro lado, pasar de un Registro jurídico literario a un Registro a un Registro jurídico gráfico es un reto inmenso. Hay que repensar multitud de cuestiones. Esta materia va a sacudir hasta los mismos cimientos de nuestra institución y o la abordamos con prontitud y precisión quirúrgica o nos pasará por encima. No comparto la visión de los que consideran a las Bases Gráficas Registrales como una herramienta auxiliar para la calificación. Es eso y mucho más. Yo llevo trabajando en este tema muchos años y me asombro al ver que cada día me surgen nuevos problemas que hacen tambalear conceptos y clasificaciones que tenía claramente establecidas en la operativa diaria de mi oficina y voy como la canción: *un pasito palante María, un pasito atrás.*

Por ello me felicito de la iniciativa de la actual Junta de crear una revista, con el formato que se estime conveniente, que permita conocer los problemas y soluciones, un nuevo lugar en el que poder expresar nuestras opiniones y preocupaciones, siempre mirando al futuro. Y es por este futuro por lo que deseo fervientemente que seamos capaces, entre todos, de diseñar un buen proyecto jurídico de identificación geográfica de la propiedad inmobiliaria. Seguro que ganamos también todos.

## EL CONTROL REGISTRAL DE LEGALIDAD URBANÍSTICA EN EDIFICACIONES “CASCARÓN”.

por Víctor J. Prado Gascó, Registrador de Torredembarra y Doctorado en Derecho

### I.- INTRODUCCIÓN

El punto de partida de este artículo son las orientaciones modernas del derecho de propiedad que superando la concepción clásica contenida en el *Código napoleónico*, hicieron surgir una serie de disciplinas jurídicas que impusieron un régimen diferenciado al derecho de dominio en atención al objeto sobre el que recaía, hablándose como señaló JOSSELAND<sup>1</sup>, no de propiedad sino de propiedades, que imponían limitaciones a las facultades dominicales.

En esta caracterización moderna del dominio podemos señalar que el siglo XIX se caracterizó por el individualismo en la concepción de la propiedad dando lugar al art. 348 Cc; mientras el siglo XX imbuido en las tesis socializadoras, introdujo la función social, vide el art. 33 CE, el art. 36 TR Ley suelo 20 de Junio de 2008 (en adelante TRLS) y numerosas leyes especiales y los albores del siglo XXI dejan entrever un desarrollo sostenible y una función ecológica, especialmente tras Convenio de Río de junio 1992, las Directivas de información medioambiental 2001/42 y la 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 (conocida también como Directiva INSPIRE2)**, pudiendo afirmarse que su incardinación haría del Registro de la Propiedad un eficaz instrumento de publicidad espacial en la definición del predio integral, ya que proporcionaría no sólo información jurídica, económica, urbana o rústica sino también publicidad medioambiental con trascendencia real a través del sistema de bases gráficas registrales y la información asociada a la finca registral.

El **urbanismo actual**, más alejado de la voracidad de antaño y cercano al desarrollo sostenible y la función ecológica que caracteriza el siglo XXI, hace que se quieran urbanizar núcleos consolidados de los cascos antiguos de las ciudades, manteniendo en ocasiones por su valor, la estructura exterior de la construcción y edificando nuevos elementos arquitectónicos o estructurales en su interior, en lugar de hacer una expansión por los extrarradios como ocurría hasta ahora.

Este nuevo tipo de construcción de los núcleos urbanos de ciudades como Valencia, Barcelona, Madrid y otras muchas a lo largo y ancho de la geografía española, a nuestro juicio debe quedar sujeta al **control administrativo, registral y judicial de legalidad urbanística**. En particular examinaremos en este artículo el control registral de legalidad urbanística en estas edificaciones, a cuyo concepto y naturaleza nos aproximaremos, que permita la constatación de su declaración y terminación en el Registro de la Propiedad, en pro de la seguridad jurídica preventiva, a lo que sin duda ayudará el nuevo enfoque metodológico que supone el empleo de las Bases Gráficas Registrales.

### II.- APROXIMACIÓN A LAS EDIFICACIONES “CASCARÓN”

#### Concepto

La **edificación “cascarón”** puede definirse como aquella obra nueva *ad intra* que tiene lugar en núcleos urbanos consolidados de las ciudades, en los que manteniéndose la estructura exterior de la construcción originaria, generalmente por su valor cultural, histórico, artístico o por otras razones (de forma que al conservarse la fachada se permite la total mimetización con su entorno urbanizado), se procede a construir una nueva edificación en su interior, con las mismas u otras entidades independientes con respecto a la construcción primigenia, con igual o distinta superficie construida o útil que

1 JOSSELAND E. L., Derecho civil, Ed. Bosch y Cia 1950.

2 INSPIRE es la denominación que utilizaremos a partir de ahora cuando nos refiramos a esta Directiva, que es acrónimo de «Infrastructure for SPatial InfoRmation in the European Community».

la originaria pero con **nuevos elementos arquitectónicos, estructurales o forjados**, cuya constatación en el Registro de la Propiedad creemos ha de quedar sujeta al control registral de legalidad urbanística en su declaración y a su terminación.

Antes de entrar a examinar los caracteres y naturaleza de las edificaciones “cascarón” en el siguiente epígrafe, debe quedar claro cuál es el elemento esencial que las singulariza, que no es otro que la alteración de la configuración arquitectónica y estructural de una edificación ya existente.

En este sentido traemos a colación el **párrafo segundo del art. 2** de la *Ley de ordenación de edificación de 5 de Noviembre de 1999 afectado por la reforma de 8/2013 de 26 de Junio (en adelante LOE)*, que señala que **“Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:**

**a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.**

**b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.**

**c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.”**

A nuestro entender, de la interpretación literal, auténtica y sistemática del precepto, en realidad parece deducirse una doble clasificación, es decir la letra a) del párrafo segundo del art. 2 trata las obras nuevas tradicionales de nueva planta o ad extra, mientras los párrafos b) y c) albergan la concepción de obras ad intra o edificaciones “cascarón” en sus dos modalidades.

Como decimos, las obras nuevas ad intra o edificaciones “cascarón” podrían escindirse según el objeto sobre el que recae en dos subespecies: La primera, las obras nuevas ad intra en edificaciones en general y la segunda, las obras nuevas ad intra en edificaciones catalogadas o de especial protección, ambas especies con la misma nota singularizadora que adelantábamos, que no es otra que la alteración de la configuración arquitectónica del edificio.

Esta alteración de la configuración arquitectónica derivaría directamente de una intervención total o parcial en la construcción, pudiendo afectar a tres circunstancias:

- ❑ A la volumetría edificada, número de plantas o metros cuadrados construidos;
- ❑ O sin afectar a dicha volumetría, afectar a los elementos estructurales y forjados;
- ❑ Al cambio de uso o destino del edificio.

También entendemos cabría, una combinación de estas tres circunstancias o a las tres conjuntamente con mantenimiento normalmente de la fachada o estructura exterior bien por mimetización con el entorno urbanístico ya creado o por su especial valor histórico o artístico.

A sensu contrario, no nos encontraríamos ante una obra ad intra o edificación “cascarón” en los casos en que se trata de obras meramente estéticas o de acabado de un edificio, ni cuando simplemente afecta a elementos que condicionan la habitabilidad como son las obras de tabiquería interior sino cuando afecte a elementos estructurales de pilares, vigas, forjados o muros de carga que supongan una modificación arquitectónica en los términos del art. 2 pudiendo entrar en juego el seguro decenal del art. 19 LOE como luego veremos.

## Naturaleza jurídica

Partiendo de la concepción anterior, la sistemática de tradición romanista, nos lleva a examinar la naturaleza de la obra nueva ad intra o edificación “cascarón” desde diversos puntos de vista:

### A.- Desde el punto de vista doctrinal administrativo-urbanístico

Las edificaciones ad intra serían unas obras mayores que necesitarían de licencia municipal para esa nueva construcción interior, reforma o rehabilitación de elementos arquitectónicos, estructura y forjados.

Esta licencia de obra como señala TOMÁS RAMÓN FERNÁNDEZ<sup>3</sup> es *“un acto de autorización de carácter reglado por la que se declaran ajustadas al Plan Urbanístico correspondiente las actuaciones que sobre el suelo urbano de su competencia se propone realizar el propietario del mismo”* que irá acompañada de un proyecto e informe técnico, en base a los cuales debería articularse el instrumento público susceptible de inscripción.

3 RAMON FERNANDEZ, T. Manual de Derecho urbanístico, CIVITAS EDICIONES, S.L., 2014. ISBN: 9788447046430.

## B.- Desde un punto de vista doctrinal civil

Las declaraciones de obra nueva *ad intra*, al igual que ocurre con las *ad extra*, son un acto que constata la adquisición originaria que, por accesión, realiza el dueño del suelo de lo que haya sido edificado en este, conforme a los arts. 353 y concordantes del *Código Civil* (en adelante CC).

## C.- Desde el punto de vista doctrinal registral se han mantenido diversas posiciones:

a) Quienes ven la declaración de obra nueva como un **hecho que completa la descripción de la finca y al que no se aplica regla de capacidad** como señalan autores como LACRUZ o ROCA SASTRE.

En este mismo sentido GÓMEZ GÁLLIGO, PAREJO-MERINO y PAREJO, señalan que la declaración de obra nueva "*es la constatación de un hecho que accede al Registro a través de la correspondiente titulación pública*", basándose en la RDGRN de 21 de Febrero de 1995<sup>4</sup>. En esta resolución la obra nueva no es más que un elemento físico que completa la descripción de la finca, por lo que puede ser realizada por uno de los cónyuges, aunque el solar esté inscrito a nombre de los dos con carácter ganancial.

b) Los que consideran la declaración de obra nueva como un **acto jurídico**, en la que distinguimos:

Para autores como ARNAIZ EGUREN es un "*negocio jurídico, en documento público que, desde el punto de vista registral, constituye modalidad de inmatriculación, la declaración de voluntad va dirigida a la determinación registral del objeto del derecho real*".

Y GARCÍA GARCÍA lo considera como **acto jurídico de carácter real**, pues, *la obra nueva supone al acto de realización de la edificación y su declaración consiste en la formalización de ese acto real, que debe reunir sus mismos requisitos y se realiza por el titular, como acto de riguroso dominio*. Critica duramente la citada RDGRN 21 de Febrero de 1995 entendiendo que la DGRN debería volver a su posición tradicional considerándola como acto de riguroso dominio, como hacia en la RDGRN 21 de Febrero de 1969<sup>5</sup> que exigía consentimiento de todos los comuneros para la declaración de obra nueva sobre solar común o la de 21 de Febrero de 2004<sup>6</sup> que parecía considerar a la declaración de obra nueva vinculada a préstamo hipotecario como acto jurídico.

## D.- Desde un punto de vista legal adjetivo y sustantivo

Mientras la obra nueva tradicional o *ad extra* se asimila al término construcción o edificio de nueva planta, la obra nueva *ad intra* o edificio "cascarón" podría asimilarse al término mejora urbana, en este sentido:

En sede hipotecaria, acudimos al art. 208 LH que señala literalmente "*construcción o mejora de una finca urbana*" junto al art. 308 que lo desarrolla o al art. 206 LH para la actuación de las administraciones públicas.

En sede urbanística, señalamos el control de legalidad del art. 20 TRLS (modificado por RD 8/2011 de 1 de Julio y por Ley 26 de Junio de 2013) junto al art. 45 y ss RD 1093/1997 de 4 de Julio de Acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística hablan de "*edificio o mejora en los mismos*", así el art. 45 señala: "**Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente.**"

También ha de traerse a colación la legislación urbanística valenciana de 30 diciembre de 2005 o la catalana que en el art. 187 TR Ley de urbanismo de Cataluña de 3 Agosto 2010 dispone: "**2. Restan sujetos a la licencia urbanística las actuaciones siguientes: b.- Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y las de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes. En estos casos, las licencias deben contener necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos.**" Señalando la letra r. que: "**No es precisa la licencia si la licencia de obras ya contiene el número de departamentos individuales susceptibles de aprovechamiento independiente.**"

4 RDGRN 21 de Febrero de 1995 (BOE 12 de Abril de 1995).

5 RDGRN 21 de Febrero de 1969 (BOE 12 de Marzo de 1969).

6 RDGRN 21 de Febrero de 2004 (BOE 15 de Abril de 2004).

- ▣ Finalmente el art. 20 TRLS citado ha de ponerse en relación al art. 19 LOE7 y también a la Resolución Circular de 26 de Julio de 2007 que interpretaba el art. 19 Ley Suelo 28 de Julio de 2007 tenor igual que el actual art. 20 TRLS señalando los requisitos para la constatación de la obra nueva a su terminación que actualizaremos sistemáticamente en el siguiente epígrafe.

**En definitiva la obra nueva, a efectos de su inscripción en el Registro, no puede entenderse únicamente en los casos de construcción de una nueva altura de un edificio o de la edificación de nueva planta entera, que denominamos *ex novo* o *ad extra* sobre un solar o una finca sino también en los supuestos de modificación o mejora de dicha edificación mediante la alteración de los elementos arquitectónicos y estructurales ya que supone lo que denominamos obra nueva *ad intra*.**

**A nuestro juicio, desde el punto de vista legal y doctrinal, para que nos encontremos ante una obra nueva *ad intra* es necesario que la modificación suponga alteración de la configuración arquitectónica derivada directamente de una intervención total o parcial en la construcción, que puede afectar a cualquiera de las tres circunstancias que señala el art. 2 LOE, a una combinación de ellas o a todas ellas a la vez.**

*Además estas obras nuevas ad intra estarán bajo el control administrativo previo que se realizará a través de la licencia de obra mayor sobre un solar edificable con un volumen máximo determinado y en su caso, si es catalogado, dejando la fachada protegida únicamente con operaciones de mantenimiento.*

Por esta razón, **con independencia de que registralmente sea concebida la obra nueva como hecho o como acto jurídico, lo trascendental es que el derecho a la construcción en cumplimiento de una licencia de obras mayores que afecta a los elementos estructurales de toda la edificación con la única excepción de una fachada, ha de ser objeto del control registral de la legalidad en su iniciación y a su terminación**, así lo entiende también PAU PEDRÓN: *“por la declaración de obra nueva, se inscribe el derecho a la construcción, que no puede inscribirse sin controlar su legalidad, posición que parece seguir la legislación actual, pues supone la consolidación del derecho a edificar de la obra declarada en construcción.”*

### III.- CONTROL REGISTRAL DE LEGALIDAD URBANÍSTICA

Este nuevo tipo de construcción, que hemos denominado obra nueva *ad intra* o edificación “*casarón*”, como anticipábamos debe quedar sujeta al **control administrativo, judicial y registral de legalidad urbanística**; desarrollando en el presente epígrafe éste último.

Este control ha de relacionarse directamente con **el deber de colaboración del Registro de la Propiedad** en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística para evitar que un acto con apariencia de legalidad urbanística pueda acceder al Registro de la Propiedad, extendiendo los fuertes efectos de la situación publicada en un registro jurídico como el nuestro, que deriva esencialmente de las siguientes normas: el art. 20,2 TRLS, el art. 55 del RD 1093/1997 y en sede autonómica el art. 204 TR urbanismo de Cataluña de 3 de agosto de 2010.

#### III.1.- Calificación del registrador conforme a la normativa aplicable

Llegados a este punto, hemos de plantearnos cuál es el control registral urbanístico al que deben sujetarse este tipo de edificaciones, la respuesta es sencilla: el control registral de legalidad urbanística, a los efectos de las obras nuevas *ad intra*, cuyo elemento esencial es la alteración arquitectónica, dada la naturaleza de la que participan, ha de ser necesariamente idéntico al de las obras nuevas tradicionales o *ad extra*, es decir es un control indirecto que tiene lugar en dos fases: en la **declaración** y en la **terminación**.

Antes de entrar en su examen pormenorizado, dejando a un lado las *obras meramente estéticas o de acabado de un edificio o las obras que simplemente afectan a elementos que condicionan la habitabilidad como son las obras de tabiquería interior, que fue descrita someramente en el concepto y naturaleza, pues dada su naturaleza no las consideramos obras ad extra*

7 Art. 19 LOE distingue: “1. El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se establezca en aplicación de la disposición adicional segunda, teniendo como referente a las siguientes garantías:

- a) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.
- b) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.
- c) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.”

*ni ad intra en el sentido técnico jurídico expuesto*; nos centraremos en la distinción de la calificación registral de figuras afines como la rectificación de un dato superficial o la adición de metros cuadrados omitidos.

En esta distinción de figuras afines, cabe significar que la inexacta descripción física de la edificación y por ende de una superficie construida y útil de un inmueble sólo puede deberse o tener su causa en:

D. Una simple omisión o inexactitud de este dato de superficie.

E. Una obra nueva, ampliación o mejora, realizada con anterioridad al título, en cuyo caso nos encontraríamos ante una obra nueva antigua o con ocasión del mismo, en cuyo caso sería una obra nueva en construcción *ad extra* o *ad intra*.

Si consideráramos que nos encontramos en el supuesto A, es decir una simple **omisión o inexactitud de un dato de superficial en la descripción física de la finca**, bastaría una especificación del mismo. Este podría ser el supuesto de hecho que describe la *RDGRN de 11 Junio 2013<sup>8</sup>*, *el de 13 de Febrero de 2014<sup>9</sup>* o incluso el de la *Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2011*, pues en ellas el cambio descriptivo es una simple especificación u omisión que puede deducirse de los asientos del Registro de la Propiedad, de un modo u otro.

Sin embargo si entendemos que nos encontramos en el supuesto B, es decir ante una **obra nueva, ampliación o mejora *ad extra* o *ad intra***, será necesario que las obras sean instadas por los interesados en el instrumento público por aplicación del **principio de rogación y declaradas por el principio de seguridad jurídica preventiva en materia urbanística con carácter previo, en su caso, a la división horizontal del edificio que pretenda realizarse porque determina la nueva descripción física del inmueble en su conjunto diferente de la que consta inscrita en el Registro, sería el llamado tracto sucesivo descriptivo que luego desarrollaremos.**

Los requisitos urbanísticos, control de legalidad y derecho aplicable era distinto en el siglo XX que en la actualidad, lo que va en beneficio de la seguridad jurídica y de posteriores adquirentes y usuarios de viviendas, enlazando con la normativa de protección de consumidores y usuarios.

**La calificación de la obra nueva *ad extra* o *ad intra* se desarrolla en el art. 20 TRLS<sup>10</sup> en el momento de la declaración en construcción y en el de su terminación; y se extiende a la existencia y regularidad de:**

**1.- La licencia municipal** conforme a la descripción de la obra, cuya competencia corresponderá al alcalde según el *art. 21 Ley de Bases de Régimen Local 2/1985 (en adelante LBRL)* o a la Junta de Gobierno local en el *art. 127 LBRL*, en los municipios de gran población *art. 121 LBRL*.

8 RDGRN 11 de Junio de 2013 (BOE 12 de Julio de 2013).

9 RDGRN 13 de Febrero de 2014 (BOE 21 de Marzo de 2014).

10 Artículo 20 TRLS Declaración de obra nueva: "1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

- a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
  - b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.
2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.
3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.
4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:
- a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.
  - b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.
  - c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados."

Artículo 20 redactado por el apartado doce de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas («B.O.E.» 27 junio). Vigencia: 28 junio 2013.

**2.- Al certificado de técnico competente acreditativo del fin de obra**, conforme al art. 49 y 50 RD 1093/1997. Este certificado ha de estar:

2.1.- Visado por el colegio profesional según el art. 2 RD 1000/2010 obligatorio en certificados de fin de obra: salvo que sea el arquitecto director de la obra que ya hubiera visado el proyecto en la declaración, RDGRN 5 de Febrero de 2011<sup>11</sup>.

Acredita identidad del arquitecto responsable, su habilitación actual, la integridad formal de la documentación y la adecuación a la normativa de obligado cumplimiento en cada caso, efectuando las demás constataciones que encomienden las leyes y disposiciones de carácter general.

El visado es obligatorio en los trabajos profesionales reflejados documentalmente y autorizados con firma del arquitecto (RD 327/2002).

2.2.- Firma legitimada según el art. 49 RD 1093/1997.

**3.- Seguro decenal** del art. 19 de la LOE para obras terminadas destinadas a vivienda, posteriores a 6 de mayo de 2000 según Resolución Circular de la DGRN 20 de Marzo de 2000, salvo que se trate de un supuesto de exoneración que fueron interpretados por la Instrucción de la DGRN 3 de Diciembre de 2003 y por la doctrina de la DGRN (Ej: autopromotor, promoción AAPP, régimen de comunidad valenciana).

**4.- Ejemplar del Libro edificio, existencia y disponibilidad** del art. 7 LOE. La obligación de depósito parece más una infracción administrativa si lo exigiera la legislación autonómica correspondiente como ocurre en Cataluña.

**5.- Licencia de 1ª Ocupación** y además **cédula de habitabilidad** si lo exigiera la legislación autonómica, según RDGRN 21 de enero de 2012<sup>12</sup>. La primera actualmente sustituida en algunas comunidades autónomas por la comunicación para su obtención (cuestión que contempla ya el art. 20 TRLS tras la reforma de 2013).

**6.- Plena virtud** de los requisitos señalados en los arts. 45 y ss RD 1093/1997 de 4 julio.

**7.- Certificado de Eficiencia energética** que ya se imponía en dos fases con el RD 47/2007 de 19 de Enero (vide art. 2 y DT) y actualmente por el RD 235/2013, que tras RD 8/2011 se introduce en el art. 20 TRLS interpretado según RDGRN 2 de Abril de 2013<sup>13</sup>.

❑ Podría incluso traerse a colación para las obras *ad intra* por interpretación análoga el supuesto en que la superficie constructiva sea diferente del art. 20,3 TR: "3. En aquellos casos en los que la **descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad**, por haberse producido **modificaciones en el proyecto**, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas."

Si se tratara de una **obra nueva antigua conforme al art. 52 RD y 20 TR suelo**, se acreditará el cumplimiento de los requisitos legales oportunos:

**1.- Que no haya infracción urbanística** o que ya **no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística** que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (4 años en la mayoría de las legislaciones autonómicas, 6 años en Cataluña).

Si son obras realizadas en fincas rústicas situadas en suelo protegido, normalmente la legislación autonómica señala que son imprescriptibles las infracciones urbanísticas, por lo que con carácter general no podrá solicitarse ab initio la certificación negativa de su situación según la RDGRN 5 de Noviembre de 2013<sup>14</sup> salvo que del Registro existieran indicios de que la obra se encuentra en suelo protegido RDGRN 11 marzo 2014<sup>15</sup>.

Las situaciones de fuera de ordenación, tras la RDGRN 17 Enero 2012<sup>16</sup> y la reforma de 26 de Junio de 2013 queda clara, ya que si no se aporta junto al instrumento público el certificado municipal, el registrador notificará al ayuntamiento, solicitando que emita certificado de la situación total o parcial de fuera de ordenación, dejando constancia por nota marginal; sin que la falta de dicha certificación impida la inscripción.

**2.- El certificado** expedido por el **Ayuntamiento** o por **técnico competente** con firma legitimada pero sin necesidad de visado (RDGRN 26 de Abril de 2012<sup>17</sup>), **acta notarial** descriptiva de la finca o **certificación catastral descriptiva y gráfica** de la finca señalando su terminación en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

**3.- La inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística** sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate.

11 RDGRN 5 de Febrero de 2011 (BOE 28 de Abril de 2011).

12 RDGRN 21 de Enero de 2012 (BOE 20 de Febrero de 2012).

13 RDGRN 2 de Abril de 2013 (BOE 23 de Abril de 2013).

14 RDGRN 5 de Noviembre de 2013 (BOE 12 de Diciembre de 2013).

15 RDGRN 11 de Marzo de 2014 (BOE 25 de Abril de 2014).

16 RDGRN 17 de Enero de 2012 (BOE 9 de Febrero de 2012).

17 RDGRN 26 de Abril de 2012 (BOE 26 de Mayo de 2012).



4.- Que el **suelo no tiene carácter demanial**, lo que tras el *art. 5 RtoH* y *36 Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas* es más sencillo dada la inscripción obligatoria de estos bienes según *RDGRN 11 de Junio de 2013*<sup>18</sup>

5.- Que **no está afectado por servidumbres de uso público general**, que no será tan sencillo de determinar y se tendrá que fundar en indicios razonados y objetivos según la *RDGRN 27 de Febrero de 2014*<sup>19</sup>, salvo que el Registro disponga de un Sistema de Bases Gráficas Registrales y de información asociada

En definitiva es esencial la distinción entre una simple adición de un dato omitido o de una especificación o deducción de un dato que ya constaba en el Registro y una obra nueva *ad extra* o *ad intra* que exigirá los requisitos expuestos, reafirmados por las *Resoluciones de 11 de Octubre de 2008*<sup>20</sup> y de *14 Octubre de 2010* y que conforme al **art. 51,3 TRLS** además exigirá la obligación de notificación a la Comunidad Autónoma.

**En definitiva de la interpretación literal y sistemática de la normativa aplicable y de la doctrina de la DGRN citada resulta que el control registral de legalidad urbanística de toda obra nueva *ad extra* o *ad intra* se realiza en dos fases: primero en la construcción y luego en la finalización, poniendo de manifiesto que este control indirecto se muestra esencial para evitar que se dé una apariencia de legalidad urbanística publicada frente a terceros adquirentes y por ende una quiebra del sistema de seguridad jurídica de producirse una obra nueva *ad intra* que no se declare en el instrumento público, soslayando la calificación registral.**

## III.2.- La relación de estas edificaiones con la controvertida licencia de división horizontal en la legislación urbanística catalana

En este punto la primera cuestión a plantear sería si conforme al tenor del *art. 17 TRLS*, tras las últimas reformas acometidas es exigible una licencia municipal para la división horizontal simple de un edificio o lo es sólo para la constitución de la división horizontal compleja, también llamada complejo inmobiliario, entendiéndose que la segunda es el género y la primera la especie.

Existen partidarios de una teoría negativa, argumentándola en la interpretación literal del *art. 51 TRLS* y el *art. 24 LPH*, en la interpretación teleológica de la *Exposición de Motivos del TRLS* que distingue entre propiedad horizontal y complejo, en la sistemática del *art. 17,6 TRLS* junto a los *arts. 51 TRLS* y *10 LPH* que no se han visto modificados por la *Ley de 8/2013 de 26 de Junio*, en la doctrinal que distingue entre ambas figuras, sin que sea el complejo inmobiliario el género y la propiedad horizontal la especie y en el principio de la autonomía de la voluntad.

También existen partidarios de la teoría positiva fundando sus argumentos en el principio de seguridad jurídica y en el literal del *art. 17,6 TRLS*.

Sin embargo aunque habría de ser la primera cuestión a plantear, no será objeto de desarrollo en este artículo, ya que nuestro supuesto de hecho analizado se plantea en el contexto de la legislación urbanística catalana de 3 de Agosto de 2010 (*art. 187*) en que la exigencia de licencia es taxativa.

La cuestión esencial a analizar es otra distinta, determinar si una licencia de obras mayores que no se declaran en el instrumento público, cuyas entidades no constan en el Registro como susceptibles de aprovechamiento independiente podría bastar para evitar una licencia de división horizontal.

Como decimos en Cataluña con carácter general se exige la **licencia de división horizontal**, lo que pone en relación el *art. 208 LH* y *308 RtoH*; el *art. 17,6* y *20 TR suelo*; *art. 45* y *ss RD 1093/1997*; *9 LH* y *51 RtoH*, *396 CC*, *Libro V CC Cataluña* y la normativa urbanística catalana *art. 187* con la doctrina de las *RDGEJ de Cataluña 10/2/2010*, *27/12/2011* y *24/2/2012*.

No obstante, hay dos excepciones:

Primera, que ya estuviera descrita registralmente en la finca originaria el número de entidades y cada una de ellas con una superficie, linderos y demás circunstancias esenciales propias de una división horizontal como la salida a elemento común o vía pública;

Segunda, que se hubiera aportado licencia de obras mayores con inclusión del número de entidades.

A nuestro entender, lo que no cabría es que esa **licencia de obras aportada que haría innecesaria una licencia de división horizontal** (siempre que las entidades resultantes ya existieran configuradas independientemente), no hubiera causado **previamente la declaración e inscripción de la obra nueva o mejora, si por tratarse de una obra nueva *ad extra* o *ad intra* se han visto modificados los elementos arquitectónicos de la edificación, en una especie de tracto sucesivo descriptivo, como adelantábamos.**

Qué control registral de legalidad, sería el que permitiría el acceso al Registro de la obra nueva en construcción haciéndola constar como una mera modificación o especificación descriptiva de la finca y por tanto con una apariencia de terminación

18 RDGRN 11 de Junio de 2013 (BOE 12 de Julio de 2013).

19 RDGRN 27 de Febrero de 2014 (BOE 2 de Abril de 2014).

20 RDGRN 11 de Octubre de 2008 (BOE 7 de Noviembre de 2008).

y cumplimiento de legalidad urbanística frente a tercero cuando debería recabarse las mismas exigencias de su declaración y a su terminación las propias exigidas por la legislación.

Además de poder considerar **infracción de norma imperativa urbanística** la contravención del *art. 20 TRLS* en lo que se refiere a la adecuada inscripción de la iniciación de obra declarada y de su terminación en el Registro (*art. 6 CC*), la **depuración jurídica a través de la actuación del Registrador no podría vedar el acceso al Registro de una obra nueva terminada sin dichos requisitos**, por lo que iniciada y no declarada se evitaría ese control quedando al margen de la legalidad urbanística **pasando a ser una carga oculta de la finca y quedando desamparados los posteriores adquirentes y usuarios de viviendas si finalmente la obra no concluyera o concluida no se aportaran las garantías legales** (primera ocupación, seguro decenal, cédula, certificado eficiencia energética, etc...) no sólo la interpretación de la normativa estatal e hipotecaria refuerza la calificación como garante o protección de los consumidores sino también la *Ley de Vivienda de 28 de Diciembre 2007 arts. 132 y 135* y su interpretación por la doctrina de la *RDEJC 5 de Enero de 2012 o de 25 de Octubre de 2013 entre otras*.

### III.3.- Nuevo enfoque metodológico a través de la base gráfica registral y la información asociada

En el Derecho inmobiliario puede distinguirse como "*summa divissio*" entre: un derecho Inmobiliario **Material**, y un Derecho Inmobiliario **Formal**. Y, por lo que respecta a las Bases Gráficas Registrales, aunque no existe bastante consenso en reconocerles un aspecto sustantivo o material, si parece haberlo en reconocerles un aspecto formal o metodológico, incluso en el *Anteproyecto de reforma la Ley Hipotecaria*<sup>21</sup>.

Desde una perspectiva etimológica e histórica es desde la que destacamos que la metodología registral ha permanecido casi inmutable al devenir de los tiempos, los folios manuscritos a pluma dejaron paso al empleo de medios informáticos con la *Ley 30 de Marzo de 1990* y la *IDGRN 29 de Octubre de 1996*<sup>22</sup>, quedando este hito en la esfera formal exclusivamente.

Con relación a la cuestión tratada en este artículo se pone de manifiesto que es una de las llamadas debilidades de la metodología tradicional, las carencias derivadas de la descripción física del inmueble únicamente alfanumérica en los folios del Registro de la Propiedad, dejando patente la necesidad de un nuevo enfoque metodológico registral a través del Sistema de Bases Gráficas Registrales y la información asociada.

La **Base Gráfica Registral** supone una mejor descripción física inmobiliaria, una plasmación gráfica del tráfico jurídico inmobiliario que se obtiene mediante la validación por parte del Registrador o, dicho de otro modo, es el interrelacionar el historial jurídico real contenido en el folio de una finca registral con un espacio geográfico determinado mediante la asignación de coordenadas UTM, para la que se tiene en cuenta principalmente la cartografía catastral, aunque no únicamente, ya que es esencial el contenido de los asientos del Registro.

Cuando el Registrador no puede hacer dicha interrelación entre el historial jurídico real contenido en el folio de una finca registral y el espacio georreferenciado que se le ha asignado, es decir cuando no haya coherencia entre la descripción literaria o alfanumérica de los Libros y la representación gráfica manifestada y aportada por el interesado, se dice que la Base Gráfica tienen el carácter de provisional o defectuosa. La publicidad formal de este tipo de Base Gráfica es la que mayor relevancia tiene, al poner en conocimiento de los interesados una situación patológica con relación a la descripción física de su finca que debe ser corregida.

La **información asociada** se define por AGUILERA ANEGÓN<sup>23</sup> como el procedimiento informático, a través del cual, un GIS registral asocia a la Base Gráfica de la finca registral validada aquellas especiales calificaciones jurídicas de carácter territorial representadas geográficamente por las autoridades públicas responsables de las mismas, publicadas oficialmente e incorporadas gráficamente al sistema de Bases Gráficas Registrales y de las que resultan condiciones restrictivas o expansivas en el ejercicio de las facultades inherentes al dominio inmobiliario.

En el supuesto de las edificaciones *ad intra* que comentamos, el plano de planta de la construcción podría constituir la Base Gráfica Registral de la entidad en régimen de división horizontal y su incorporación al folio registral bien como dato descriptivo de la finca o como información asociada mediante el depósito del libro edificio de la división horizontal en el que se encuentra enclavada la entidad sería una eficaz herramienta para detectar los supuestos de obras nuevas *ad intra* o edificaciones "*casca-rón*" al permitir observar alteraciones arquitectónicas significativas cuando no se acompañe al instrumento público una licencia de obras mayores ni un proyecto que la describa y soslayando el control de legalidad urbanístico pretenda no declararse la obra.

21 Sitio electrónico del Ministerio de Justicia: [http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/1292426988392?blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3DAnteproyecto\\_de\\_Ley\\_de\\_Reforma\\_de\\_la\\_Ley\\_Hipotecaria\\_y\\_del\\_texto\\_de\\_la\\_Ley\\_del\\_Catastro.PDF](http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/1292426988392?blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3DAnteproyecto_de_Ley_de_Reforma_de_la_Ley_Hipotecaria_y_del_texto_de_la_Ley_del_Catastro.PDF). (Página Web consultada el 21 de abril de 2014).

22 La IDGRN 29 de Octubre de 1996 (BOE 9 de Noviembre de 1996).

23 Cfr. AGUILERA ANEGÓN G., "Información territorial asociada y Calificación Registral" en Cuadernos Ambientales de la Propiedad, número 1, Registradores de Catalunya, Enero 2011, pág. 45 [www.registradors.cat](http://www.registradors.cat).

En este sentido el libro edificio habría de contener los elementos energéticos (calificación energética), económicos (valoración), arquitectónicos (elementos estructurales y constructivos sobre el plano de planta), urbanísticos (afecciones reales y cargas legales) y jurídicos (régimen de propiedad, estatutos y reglamentos) del edificio. La conjunción de estos elementos conformaría una especie de ADN de la construcción realizada que a la utilidad que reportaría en la calificación registral se uniría la utilidad para los terceros adquirentes, ya que el depósito del mismo en el Registro permitiría la publicidad formal de todos estos aspectos, esenciales para acometer por ejemplo una reforma al conocer el acceso de todos los suministros o permitir la elevación de una nueva planta.

Para finalizar este punto debe traerse a colación el tenor del nuevo *art. 9,1 LH* en el Anteproyecto de reforma la Ley Hipotecaria, que a diferencia de la mención que contenía el Borrador inicial del Anteproyecto en el *art. 208 LH*, ya no incurre en el error terminológico de hablar de Base Gráfica de una entidad de un edificio en propiedad horizontal, sino del "archivo del libro edificio en cada finca", en este sentido podríamos considerar **positivo el avance terminológico**, aunque siga sin entenderse que el archivo del libro edificio sea circunstancia descriptiva en la inscripción de cada entidad cuando su existencia y disponibilidad, como hemos visto es un requisito urbanístico exclusivamente de la terminación de las obras (*vide art. 20 TRLS*).

### III.4.- Efectos: Principio de publicidad formal gráfica registral, la extensión del principio de legitimización a la descripción física de la finca y el principio de tracto sucesivo descriptivo

Realizada la aproximación al concepto y naturaleza de las obras nuevas *ad intra*, examinado el control registral de legalidad y la problemática con la licencia de división horizontal en Cataluña, sólo resta plantear la relación con algunos principios hipotecarios tradicionales como el principio de publicidad formal, el principio de legitimación y el principio de tracto sucesivo y los efectos que podrían derivarse.

#### A.- Principio de publicidad formal gráfica registral

El primer principio que examinaremos será el de la **publicidad formal gráfica registral** que puede definirse como aquella exteriorización continuada y organizada, de dos aspectos distintos y complementarios: de un lado, de la Base Gráfica Registral incorporada al archivo digital del Registro de la Propiedad; y de otro, en el caso que esté a disposición del Registrador, de toda la información asociada, de indole territorial o urbanística; puestas a disposición de cualquier interesado en consultarlo, a través del concepto de otras certificaciones, y que tiene por objeto la cognoscibilidad general.

La incidencia de la Base Gráfica Registral en el Principio de Publicidad se deja observar a través de los siguientes aspectos:

- ❑ La certificación gráfica registral.
- ❑ El visor de la Base Gráfica Registral.
- ❑ La publicidad de la Información Asociada mediante certificación.

Este principio formal gráfico registral tras el nuevo tenor del *art. 9,1 LH del Anteproyecto de reforma de la Ley Hipotecaria* parece tener sus días contados, al menos en la vertiente de la certificación de la Base Gráfica, ya que se prohíbe una publicidad gráfica distinta de la catastral, lo que no sólo es un error material o terminológico al confundir los conceptos de finca registral como unidad del tráfico y de parcela catastral como valoración de la riqueza del territorio y por ende de sus correlativos, es decir de la Base Gráfica Registral y de la certificación catastral descriptiva y gráfica, sino que las situaciones patológicas que serían las que mayor relevancia presentarían no podrán ser conocidas por el interesado titular dominical o de algún derecho real y por tanto será difícil que sin su concurso y conocimiento puedan ser corregidas.

El error de concepto es claro, ya que para poder comparar estas descripciones físicas: catastral y registral es necesario operar en el mismo plano y este, nos guste o no, es un plano georreferenciado, de ahí que la descripción literaria de los folios del Registro de la Propiedad deba traducirse a una descripción georreferenciada con coordenadas UTM sobre la porción de territorio concreta, es decir una especie de **mínimo común denominador que permita la comparación entre todas**.

Comparar descripción literaria registral con georreferenciación catastral creemos que será simplemente imposible porque no se habla el mismo lenguaje, incluso la referencia catastral del inmueble tiene una parte alfanumérica y otra gráfica, que en muchas ocasiones no sólo no coinciden, sino que exceden de la tolerancia del 10%. Lo ideal sería: primero, comparar la descripción de la parcela alfanumérica con su georreferenciación por un lado y descripción de la finca literaria con su base gráfica por otro y segundo, comparar una y otra georreferenciación.

En este punto traemos a colación la *RDGRN de 4 de Diciembre de 2013<sup>24</sup>* que en la calificación de la referencia catastral parece atisbar la distinción entre correspondencia y coordinación, en particular el fundamento de derecho IV que señala que la referencia catastral de la finca: "sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número

24 RDGRN de 4 de Diciembre de 2013 (BOE 24 de Diciembre de 2013).

de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral”.

Y el fundamento de derecho V: “Es evidente que el recurrente ha realizado todos los trámites precisos para la subsanación o rectificación de los datos catastrales de su finca, pero estos datos limitan sus efectos a la definición e incorporación de las parcelas al propio catastro; mientras que la determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el registrador, el cual, de no cumplirse los requisitos legales señalados anteriormente como ocurre en este caso, no podrá dar acceso al registro a la referencia catastral sino de conformidad, exclusivamente, con los procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria a los que la misma legislación específica, antes transcrita, remite”.

Es decir la inscripción en el folio registral de la referencia catastral aportada por el interesado sólo tiene efectos identificadores de una localización determinada, es la llamada técnicamente como correspondencia positiva, que no implica la asunción de la descripción física, superficie y lindes que aquella describe y la sustitución de la descripción registral *ipso facto*.

Sin embargo del tenor del *Anteproyecto de Ley* parece que no se verá menoscabada la calificación registral en lo que podría entenderse como un contrasentido si lo comparamos con la prohibición de publicidad formal gráfica, ya que por un lado se estaría admitiendo cierto aspecto material o sustantivo que fundamenta la calificación y por otro se estaría negando un mero aspecto formal derivado de la publicidad de esa misma labor argumentadora.

La labor del Registrador podrá seguir fundándose en las Bases Gráficas Registrales, lo que sin duda pone de manifiesto su importancia sustantiva como decimos, tal y como ya señaló la *RDGRN 4 de Abril de 2013*<sup>25</sup>, y la llamada jurisprudencia menor derivada de la *Sentencia Juzgado de Primera Instancia número 6 de Santa Cruz de Tenerife de 5 de Diciembre de 2011 reafirmada por la Audiencia Provincial en 16 de octubre de 2012*, que confirmó la Nota de calificación suspensiva emitida porque al Registrador le constaba en el Registro un punto de infracción de expediente urbanístico a través de la información asociada georreferenciada (no a través de una Anotación preventiva) en la obra nueva en suelo rústico que pretendía inscribirse. Y la *Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santa Cruz de Tenerife 104/2013 de 24 de Septiembre* en un caso de inmatriculación con discrepancias entre la realidad física y la descrita en la certificación catastral descriptiva y gráfica.

El empleo del sistema de Bases Gráficas Registrales es sin duda alguna, un avance metodológico formal que tiene ciertas connotaciones sustantivas o materiales innegables en la práctica registral por ejemplo en el caso examinado de detección de las edificaciones “casarón” u obras nuevas *ad intra*, aunque se pretenda negar la publicidad formal gráfica.

## B.- Extensión del principio de legitimización a la descripción física de la finca

La segunda cuestión que examinaremos está relacionada con el principio de publicidad material que se define como la presunción de veracidad que va aneja a los asientos del Registro, se refiere a los efectos sustantivos del Registro y se descompone en un **Principio de Legitimación** y un **Principio de Fe Pública Registral**.

El Registro de la Propiedad ha de tender a la exactitud, pues la realidad jurídica registral y extrarregistral deben coincidir en los libros del Registro, pero dado el carácter voluntario de la inscripción, pueden no coincidir y entonces se plantea cual de las dos realidades debe prevalecer.

En un sistema de desenvolvimiento técnico como el nuestro, si la divergencia afecta al titular registral, entra en juego el **Principio de Legitimación** que presume *iuris tantum* (es decir admitiendo prueba en contrario) la exactitud y veracidad del contenido del Registro, de modo que sólo puede prevalecer la realidad extrarregistral si se prueba la inexactitud del Registro, pero en tanto no se acredite esta inexactitud, el titular registral es el sujeto legitimado en el ámbito judicial y extrajudicial en la forma que el propio asiento determine. Es decir la **extensión del principio de legitimación tradicionalmente lo ha sido únicamente a la titularidad registral pero no a la descripción física de la finca**.

Es una cuestión discutible, aunque quizá no lo bastante bien discutida tras la aparición y desarrollo del GIS<sup>26</sup>, la relativa a la extensión de los principios hipotecarios a los datos físicos de la finca. Las *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 respondía de que la finca exista físicamente.

25 RDGRN de 4 de Abril de 2013 (BOE 14 de mayo de 2013).

26 GIS es un Sistema de Información Geográfica (SIG o GIS, en su acrónimo inglés Geographic Information System) es una integración organizada de hardware, software y datos geográficos, diseñada para capturar, almacenar, manipular, analizar y desplegar en todas sus formas la información geográficamente referenciada con el fin de resolver problemas complejos de planificación y gestión geográfica.

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, 2 de Junio de 2008 o la RDGRN 7 de Junio de 2012*<sup>27</sup> que **confirman la extensión de dichos datos descriptivos al principio de legitimación en cuanto a los linderos físicos del solar de la finca**, pero ni por asomo plantean la posibilidad de extenderse a las superficies construidas y útiles de entidad en la que se ha llevado a cabo una obra nueva *ad extra* o *ad intra* que no quisiera declararse aunque se hubiera solicitado licencia de obras mayores que afectara a elementos constructivos y hecho un proyecto técnico previo a una división horizontal.

Desde una perspectiva gráfica, cualquiera que sea el valor de la inscripción, constitutiva o simplemente declarativa, la necesidad de un tratamiento gráfico de la descripción de las fincas registrales, ya sea como tarea complementaria, o como operación sustantiva de inscripción gráfica registral es una cuestión inaplazable, pues el *"nivel de seguridad jurídica del Registro de Derechos aumentará en la medida en que se apoye en una base gráfica fiable que, al favorecer la correcta descripción de la finca, refuerce la utilidad de la información que el Registro publica"*.<sup>28</sup>

Además *"La finca debe ser descrita literaria y, en su caso, gráficamente, debiendo existir identidad entre ambas descripciones. Una vez inscrita la finca, el principio de legitimación debe extenderse a la descripción de la finca que figure en el registro. Las técnicas cartográficas o topográficas son útiles para representar los datos espaciales y los polígonos de la finca sobre el territorio y establecer la relación entre las mismas, pero sin que en ningún caso puedan crear por sí mismas ningún derecho de propiedad o conferir acción ejercitable frente a terceros, puesto que ello requiere la voluntad de las partes reflejada en un documento conforme a las previsiones legales y el subsiguiente reconocimiento del Estado mediante su inscripción en el registro de la propiedad."*<sup>29</sup>

El Anteproyecto señala en el futurible *art. 10 LH*: *"5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real."*

Plantear la extensión del principio de legitimación a los datos gráficos aportados por el Catastro, cuando la parcela no es la unidad del tráfico jurídico sino una definición inmobiliaria administrativa, actualizable y fiscalmente interesada, aunque la finalidad perseguida pudiera ser loable, es volver a incurrir en un error de concepto o imprecisión terminológica, separándose no sólo de la doctrina tradicional del Tribunal supremo sino de la actual de la DGRN en la resolución mentada de *4 de Diciembre de 2013* y cuyas consecuencias no han sido bien medidas.

De plantearse la extensión del principio de legitimación a los datos físicos y gráficos debería hacerse únicamente a la delimitación física, linderos o localización del solar de la finca registral que contendría una parte alfanumérica y una georreferenciada con su Base Gráfica, no puede serlo de la finca con la representación gráfica de la parcela pues sería comparar objetos distintos, además debería ser afirmada por el titular del derecho, sin oposición de los colindantes tras ser notificados y todo ello previa la correspondiente calificación registral conforme al *art. 18 LH*.

### C.- El principio de tacto sucesivo descriptivo

El principio de tracto sucesivo es aquél principio hipotecario según el cual, para la inscripción de un derecho, es necesario que conste previamente inscrito el derecho del transmitente, de modo que la sucesiva concatenación de los mismos, de lugar al historial jurídico registral de la finca.

En términos más técnicos, desde un punto de vista adjetivo, el principio de tracto sucesivo es una técnica operativa del sistema registral de folio real, que trata de establecer el orden entre los asientos, como complemento del orden entre las fincas, mediante el encadenamiento sucesivo o simultáneo de los títulos inscribibles sobre la base de la previa o simultánea inscripción del título del transferente en el momento de la inscripción del título del adquirente, aunque el acto dispositivo sea anterior, como presupuesto estructural para la producción de los efectos esenciales del sistema.

El principio de tracto sucesivo descriptivo que apuntábamos anteriormente, partiría de la acepción técnica y se entrelazaría con la posible extensión de los principios hipotecarios a los datos de hecho de la finca. En el supuesto que analizamos, para la inscripción de una división horizontal sería necesario declarar la obra nueva *ad extra* o *ad intra* con carácter previo, de modo que la sucesiva concatenación de los mismos, dé lugar al historial no sólo jurídico sino también físico de la finca registral.

A nuestro entender, lo que no cabría es que existiendo una **licencia de obras mayores aportada en el instrumento público que haría innecesaria una licencia de división horizontal para los autores que la exigen en derecho común o en todo caso en derecho catalán conforme al art. 187**, no hubiera causado **previamente la declaración e inscripción**

27 RDGRN de 7 de Junio de 2012 (BOE 12 de Julio de 2012).

28 Declaración de la Antigua suscrita el 21 de Febrero de 2003 por expertos de 16 países iberoamericanos y la Organización de los Estados Americanos, en el Congreso del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) [www.cinder.info.es](http://www.cinder.info.es).

29 Conclusiones Tema II: "Registro electrónico, operaciones transfronterizas y nuevas tecnologías" en el XVIII Congreso del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) Amsterdam, Septiembre 2012 [www.cinder.info.es](http://www.cinder.info.es).

de la obra nueva o mejora, si por tratarse de una obra nueva *ad extra* o *ad intra* se han visto modificados los elementos arquitectónicos de la edificación, ya que además de vulnerarse el tenor del art. 553-9 Libro V Cc de Cataluña que señala que "deberá indicar si el edificio está o no acabado" se estaría soslayando el control registral de legalidad urbanístico anteriormente desarrollado, pudiendo provocar en los terceros adquirentes de derechos una apariencia de legalidad registral que en nada se correspondería con la realidad extrarregistral.

#### IV.- CONCLUSIONES

Como hemos destacado en el presente artículo, el **urbanismo actual** se encuentra, más alejado de la voracidad de antaño y cercano al desarrollo sostenible y la función ecológica que caracteriza el siglo XXI, haciendo que se quieran urbanizar núcleos consolidados de los cascos antiguos de las ciudades, manteniendo en ocasiones por su valor, la estructura exterior de la construcción y edificando nuevos elementos arquitectónicos o estructurales en su interior, en lugar de hacer una expansión por los extrarradios como ocurría hasta ahora. En este contexto podemos afirmar:

PRIMERO.- Las edificaciones "casarón" son una modalidad de este nuevo urbanismo y puede definirse como aquellas obras nuevas *ad intra* que tienen lugar en núcleos urbanos consolidados de las ciudades, en los que manteniéndose la estructura exterior de la construcción originaria, generalmente por su valor cultural, histórico, artístico o por otras razones, se procede a construir una nueva edificación en su interior, con las mismas u otras entidades independientes con respecto a la construcción primigenia, con igual o distinta superficie construida o útil que la originaria pero con **nuevos elementos arquitectónicos, estructurales o forjados**.

SEGUNDA.- Las obras nuevas *ad intra* participan de la naturaleza de las obras nuevas por lo que sea concebida como hecho o como acto jurídico, lo transcendental es que el derecho a la construcción en cumplimiento de una licencia de obras mayores que afecta a los elementos estructurales de toda la edificación con la única excepción de una fachada, ha de ser objeto del control registral de la legalidad en su iniciación y a su terminación.

TERCERA.- El sistema de Bases Gráficas Registrales podría ser una eficaz herramienta en la detección de futuras edificaciones *ad intra*, cuando no se aporta una licencia de obras mayores, ni un proyecto técnico que lo describa en el instrumento público. El plano de planta de la construcción se incorporaría como Base Gráfica de la finca al folio registral o como información asociada mediante el depósito del libro edificio (con los aspectos: energético, económico, arquitectónico, urbanístico y jurídico) de la división horizontal en el que se encuentra enclavada la entidad, fortaleciendo su aspecto sustantivo en la fundamentación de la calificación registral para evitar que se soslaye el control de legalidad urbanístico previo.

CUARTA.- La eliminación de la publicidad formal gráfica que permite señalar las patologías en las fincas, la extensión de los principios hipotecarios a los datos de hecho como señala el anteproyecto para el de legitimación y la aparición de nuevas modalidades de principios hipotecarios como el tracto sucesivo descriptivo debe ser todavía bien madurado, tras una discusión jurídica de calado, evitando los errores terminológicos en que incurre el *Anteproyecto de reforma de la Ley Hipotecaria* para que el objetivo loable que trata de perseguir se lleve a término satisfactoriamente en pro de la seguridad jurídica preventiva en el tráfico inmobiliario.

Torredembarra, Mayo 2014

## BIBLIOGRAFÍA

- AGUILERA ANEGÓN G., "Información territorial asociada y Calificación Registral" en Cuadernos Ambientales de la Propiedad, número 1, Registradors de Catalunya, Enero 2011, [www.registradors.cat](http://www.registradors.cat).
- ARNAIZ EGUREN, R. Registro de la propiedad y urbanismo. Estudio sobre la inscripción actos y negocios de naturaleza urbanística, Marcial Pons, Madrid 1995.
- ARRIETA, L.J. "Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales" en Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías, núm. 19, año 2009.
- ARRIETA, L.J. "La calificación registral en el registro de la propiedad digital y gráfico" en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, número 740 NOVIEMBRE-DICIEMBRE 2013.
- BASE DE DATOS LEGAL, JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINA DGRN:  
"www.cinder.info.es"  
"www.noticias.juridicas.com"  
"www.notariosyregistradores.com"  
"www.registradores.org"  
"www.registradors.cat"
- CALZADILLA MEDINA, A. "La aplicación de la base gráfica registral por los Tribunales y la Dirección General de los Registros y del Notariado, con especial referencia al problema de la identidad de la finca" comunicación en la Segunda Parte, Capítulo Noveno del Texto del Congreso de Tenerife "La Información territorial y el Registro de la Propiedad" celebrado en el marco del Proyecto de investigación DER2008-02962/JURI, en Diciembre de 2011.
- CARRILLO MORENTE, J.A. "La innovación del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Suelo por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio. Una visión desde la perspectiva de la Administración Autónoma" en [www.blogauctoritas.es](http://www.blogauctoritas.es), enero de 2012.
- CUCARELLA FERRI, P. "Tema 32 civil de Registros: La propiedad Urbana." publicado el 4 de mayo de 2014 en [www.notariosyregistradores.org](http://www.notariosyregistradores.org)
- CURIEL LORENTE, F. Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid. 2001 y Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Registral, Número 666, Julio- Agosto 2001.
- FANDOS PONS, P. en "La seguridad jurídica del sistema de bases gráficas registrales" ponencia en las Jornadas Virtuales de Bases Gráficas por el Centro de Estudios Jurídicos de Castilla La Mancha dependiente del Decanato autonómico del Colegio de Registradores del día 7 de Marzo de 2012 [www.blogauctoritas.es](http://www.blogauctoritas.es).
- GARCÍA GARCÍA, J.M. Código de Legislación Inmobiliaria Hipotecaria y del Registro Mercantil Tomo I, II y III, Thompson-civitas Pamplona ISBN obra completa: 9788447036790.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo V "Urbanismo y Registro", Ed. Civitas, Madrid 1999, ISBN 9788447011728.
- GOMEZ GÁLLIGO, F.J. en "Regulación Normativa de la Facultad y Deber del Registrador de la Propiedad de disponer de Bases Gráficas en su Función Calificadora" ponencia de las Jornadas Virtuales de Bases Gráficas organizadas por el Centro de Estudios Jurídicos de Castilla La Mancha dependiente del Decanato autonómico del Colegio de Registradores del día 6 de Marzo de 2012 [www.blogauctoritas.es](http://www.blogauctoritas.es).
- GRAGERA IBÁÑEZ, G. en "Significación jurídica del Sistema de Bases Gráficas Registrales" ponencia del Congreso de Registradores usuarios del software Temple Sig Reg celebrado el 16 de Noviembre en Valencia [www.regsete.com](http://www.regsete.com).
- JOSSERAND E. L., Derecho civil, Ed. Bosch y Cia, 1950.
- MORALES MORENO, A.M. en Publicidad Registral y datos de hecho, Civitas, Madrid 2000.
- PRADO GASCÓ, V.J. "Un nuevo enfoque metodológico registral" comunicación que figura en el Libro de Actas del Congreso de Tenerife "La Información territorial y el Registro de la Propiedad" celebrado en el marco del Proyecto de investigación DER2008-02962/JURI, en Diciembre de 2011.
- PRADO GASCÓ, V.J. "Análisis crítico del Anteproyecto de reforma registral" publicado el 2 de mayo de 2014 en [www.notariosyregistradores.org](http://www.notariosyregistradores.org).
- RAMON FERNANDEZ, T. Manual de Derecho urbanístico, CIVITAS EDICIONES, S.L, 2014. ISBN: 9788447046430.
- ROCA SASTRE MUNCUNILL L., ROCA SASTRE R.M. Y BERNÁ I XIRGO J. Derecho hipotecario, Tomos I al XI, Bosch, Barcelona 2008-2009, ISBN: 9788497902441.
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G., Aproximación a los principios gráficos hipotecarios, Editorial Bosch, Barcelona, Noviembre 2010, ISBN: 9788497907842.
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G. La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, Tirant lo blanch, Valencia 2009.
- VÁZQUEZ ASENJO, O G en "Utilidades del sistema de bases gráficas registrales para la técnica de calificación registral" en [www.notariosyregistradores.org](http://www.notariosyregistradores.org), 3 de febrero de 2009.
- VILLAPLANA GARCÍA, C. Fichero registral inmobiliario, Tomos I y II, Centro de Estudios, Fundación Registral 2006, ISBN: 8496347729.

## SENTENCIA Nº 474/2012 DE AP SANTA CRUZ DE TENERIFE, SECCIÓN 3ª, DEL 16 DE OCTUBRE DE 2012

*Ilmas. Sras.*

*Presidenta por sustitución:*

*D<sup>a</sup>. MACARENA GONZÁLEZ DELGADO (ponente)*

*Magistradas:*

*D<sup>a</sup>. CARMEN PADILLA MÁRQUEZ D<sup>a</sup>. MARÍA LUISA SÁNTOS SÁNCHEZ*

*En Santa Cruz de Tenerife, a dieciseis de octubre de dos mil doce.*

Visto por las Ilmas. Sras. Magistradas arriba expresadas, en grado de apelación, el recurso interpuesto por la parte demandante, contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Santa Cruz de Tenerife, en autos de Juicio Verbal nº 1.202/2011, seguidos a instancias de la Procuradora D<sup>a</sup>. Concepción Blasco Lozano, bajo la dirección del Letrado D. Carlos Castro Aparicio en nombre y representación de D. Vidal, contra la Dirección General de los Registros y el Notariado (Administración General del Estado) representado por el Abogado del Estado y contra el registrador de la propiedad de Icod de los Vinos: D. Pablo Jesús representado por la Procuradora D<sup>a</sup>. Concepción Collado Lara, bajo la dirección de el Letrado D. Fernando Hinojal Fernández; han pronunciado, en nombre de S.M. el Rey, la presente Sentencia, siendo Ponente la Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. MACARENA GONZÁLEZ DELGADO, Magistrada de esta Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, con base en los siguientes,

### I.- ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En los autos y por el referido Juzgado se dictó Sentencia de fecha cinco de diciembre de dos mil once, cuya parte dispositiva, -literalmente copiada-, dice así: “ Que debo declarar y declaro la falta de legitimación pasiva de la Administración General del Estado y debo desestimar y desestimo la demanda interpuesta por don Vidal contra el Registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, manteniendo la Nota de calificación del registrador sin que proceda su revocación. Se condena en costas a la parte actora.”.

**SEGUNDO.-** Notificada la sentencia a las partes en legal forma, se interpuso recurso de apelación por la representación de la parte demandante; tramitándose conforme a lo previsto en los artículos 457 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, presentando escrito de oposición la parte contraria, y remitiéndose con posterioridad los autos a esta Audiencia Provincial, con emplazamiento de las partes por término de treinta días.

**TERCERO.-** Que recibidos los autos en esta Sección Tercera se acordó formar el correspondiente Rollo, y se designó como Ponente a la Ilma. Sra. Magistrada D<sup>a</sup>. MACARENA GONZÁLEZ DELGADO; personándose oportunamente la parte apelante por medio de la Procuradora D<sup>a</sup>. Concepción Blasco Lozano, bajo la dirección del Letrado D. Carlos Castro Aparicio, la parte apelada se personó por medio de la Procuradora D<sup>a</sup>. Concepción Collado Lara, bajo la dirección del Letrado D. Fernando Hinojal Fernández; señalándose para votación y fallo el día uno de octubre del año en curso.

### II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Contra la sentencia que desestima la demanda se alza el recurso de la parte actora impugnando el pronunciamiento que estima la falta de legitimación pasiva de la Administración del Estado. En segundo lugar alega que la sentencia recurrida adolece de incongruencia omisiva por no resolver todas las cuestiones planteadas, y en tercer lugar, la infracción de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 52 del RD 1093/1997 y el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 3 y 33 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por RDL 1/2004



de 5 de marzo. Por último, que aun en caso de desestimación del recurso, alega que no procede efectuar expresa imposición de las costas por aplicación del primer inciso del artículo 394 de la LEC. A dicho recurso se opone la parte contraria pidiendo la confirmación de la sentencia recurrida.

**SEGUNDO.-** La sentencia apelada declara la falta de legitimación pasiva de la Administración del Estado por inexistencia de resolución administrativa alguna, al haberse impugnado la calificación registral directamente en este procedimiento como permite el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Recurrido dicho pronunciamiento, y como señala el propio recurrente, no se trata de una cuestión pacífica en las resoluciones de las distintas Audiencias, sin que exista doctrina jurisprudencial al respecto al no haber llegado la referida cuestión al Tribunal Supremo, por lo que siendo distintos argumentos los que avalan cada una de las tesis existentes al respecto, esta Sección considera que en casos como el presente en los que no existe resolución alguna por parte de la DGRN, al no haber sido impugnado el acto ante dicho organismo, la Administración General del Estado carece de legitimación pasiva para ser parte en este juicio, teniendo en cuenta por un lado, la falta de subordinación jerárquica del Registrador dentro de las Administraciones Públicas, lo que supone ausencia de encuadramiento de los Registradores en la estructura jerarquizada del Ministerio de Justicia, teniendo la consideración de los denominados “servicios públicos no integrados”, por otro, lo dispuesto en el artículo 18 de la LH que señala que las calificaciones se emitirán bajo la responsabilidad del Registrador, y por último, porque nos encontramos ante un procedimiento especial por razón de la materia cuya finalidad esencial es la de determinar si la calificación registral, de acuerdo con los fundamentos que en ella se expresen, se ajusta o no al derecho, al que acude la parte sin necesidad previa de hacer uso del recurso ante la Dirección General de los Registros y Notariado, por permitírsele el vigente artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que nada señala de la necesidad de traer a esta vía civil a la Administración General del Estado, de forma que, cuando no exista resolución administrativa que impugnar, se estima que no se hace necesario el llamamiento de la Administración del Estado, careciendo de legitimación pasiva para ser parte en este juicio.

**TERCERO.-** En segundo lugar, alega el recurrente incongruencia omisiva, motivo de impugnación que debe ser desestimado por cuanto en modo alguno puede apreciarse esa omisión, al haberse resuelto en la sentencia de instancia la única cuestión planteada, pues, como consta de lo actuado, el defecto a que se refiere la recurrente fue subsanado por ella misma en la escritura de rectificación de 16 de marzo de 2010, al determinar la superficie de la finca tal y como constaba inscrita en el Registro, lo que conllevó que en la calificación registral que hoy se recurre se diga en el nº 5 de los hechos que “Respecto de los dos defectos alegados en la nota de calificación extendida en su día, ha sido objeto de subsanación por parte del Notario Autorizante de la escritura, el primero de ellos en cuanto a la descripción de la finca, aclarando mediante Acta de Rectificación de 16 de marzo de 2011, nº 253 de protocolo, la correcta superficie de la finca, por lo que entiende este Registrador que ha sido objeto de subsanación el primero de los defectos apreciados en su día”.

**CUARTO.-** Partiendo de que la finalidad de este procedimiento debe limitarse a la revisión del acto de calificación efectuado por el Registrador de la Propiedad por ser el cometido a que se refiere el artículo 326 de la LH cuando señala que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, y teniendo en cuenta que la función calificadora, según reiterada doctrina, ha experimentado un desarrollo expansivo, pasando de la simple toma de razón, propia del sistema hipotecario de la ley de 1861, al modelo actual regulado en el artículo 18 de la Ley, que obliga al Registrador a constatar la validez del acto jurídico de que se trate, de acuerdo con el principio de legalidad, limitando su actuación al mismo, sin interferir en lo que sería propio de la actividad jurisdiccional, debe convenirse en que la función calificadora, en tanto que sujeta al principio de legalidad, debe contemplar la totalidad del ordenamiento jurídico, de forma que la validez del acto jurídico de que se trate no ha de limitarse a la concurrencia de los requisitos propios y exclusivos del derecho civil, sino también a las normas de carácter urbanístico que inciden, condicionan e incluso, en ocasiones, delimitan, el contenido iusprivatista del derecho de propiedad, pues no pueden admitirse contradicciones en el seno de un mismo ordenamiento jurídico, de manera que ha de ser contemplado y aplicado como un todo armónico. (Entre otras, la SAP de Barcelona de 15.3.05).

Señala la resolución registral recurrida que no es posible el acceso de la declaración de obra nueva al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 52 del RD de 4 de julio de 1997 sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística (certificación de técnico o catastral acreditativa de la antigüedad de la obra nueva en fecha determinada y con descripción coincidente con el título, en un plazo superior al que la legislación urbanística establece para el plazo de prescripción de las acciones de la Administración para remover la legalidad urbanística), cuando por el sistema de bases gráficas registrales del art. 9 de la LH y en virtud de la capa de información aportada por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Rural, le consta al propio Registrador la existencia de una infracción urbanística.

En virtud de lo expuesto y de acuerdo con lo señalado en el artículo 9 de la LH, se estima acorde con el ordenamiento jurídico que el Registrador acudiera a las normas de derecho urbanístico y a las de protección del medio ambiente para emitir la calificación ahora recurrida, cuando de los hechos que subyacen en la inscripción pretendida, y en atención a los medios cuya utilización le permite el artículo 9 de la LH, se acredita la existencia de situaciones contrarias a normas de obligado cumplimiento, pues, partiendo de que las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes, o en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios, de forma que los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico, no resultan acogibles los argumentos de la parte apelante por cuanto no sería indiferente al derecho urbanístico, por elementales razones de organización urbana, atendida la incidencia que tal uso puede tener en el desarrollo y necesidades de un territorio y de quienes lo habitan, un uso indiscriminado del suelo. Por tanto, debe estimarse que el Registrador no se ha excedido en la contemplación de las normas que ha tenido en cuenta para emitir la calificación recurrida, pues es claro que teniendo conocimiento de la existencia de un expediente urbanístico, la ausencia de anotación preventiva del mismo por parte de la Administración no puede llevarlo a ignorar ese hecho, pues, conocido éste, debe aplicarse la normativa protectora del medio al respecto, siendo indiferente que el conocimiento del estado urbanístico de la referida propiedad llegara a su conocimiento por uno u otro medio, cuando consta que el señalado en la resolución recurrida se encuentra entre los relacionados en el artículo 9 de la LH. Por lo tanto, se desestima el recurso y se confirma la sentencia recurrida.

**QUINTO.-** No se aprecian motivos para no efectuar la imposición de costas de acuerdo con el principio del vencimiento objetivo tal y como recogen los artículo 394 y 398 de la LEC.

### III.- FALLO

Se desestima el recurso de apelación formulado por la representación de D. Vidal.

Se confirma la sentencia recurrida.

Las costas de esta alzada se imponen a la parte recurrente.

Procede la pérdida del depósito constituido para recurrir, al que se dará el destino previsto en la disposición adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, añadida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 466 de la L.E.C., la presente sentencia es susceptible de los recursos extraordinario por infracción procesal, artículo 468 y siguientes, en relación con la disposición transitoria décimo-sexta de la citada Ley y/o de casación del artículo 477 de igual cuerpo legal, si se cumplieren los requisitos que la mencionada norma establece. Los expresados recursos se interpondrán mediante escrito ante esta Sección en el plazo de los veinte días siguientes a su notificación.

Notifíquese esta resolución a las partes en la forma que determina el artículo 248-4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Una vez firme la presente resolución, devuélvanse los autos originales al Juzgado de Primera Instancia de su procedencia, con testimonio de esta, para su ejecución y cumplimiento, a los efectos legales oportunos.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al presente Rollo, definitivamente juzgando en segunda instancia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

### IV.- PUBLICACIÓN

Publicada ha sido la anterior sentencia por las Ilmas. Sras. que la firman y, leída ante mí por la Ilma. Sra. Magistrada Ponente en audiencia pública del día de su fecha, como Secretaria de Sala, certifico.-

# Supuestos Prácticos

## SUPUESTO PRÁCTICO: ANÁLISIS DE IMÁGENES

### I.- OPINA SOBRE LO QUE SUCEDE CON ESTAS IMÁGENES:

The screenshot displays a GIS application interface with an aerial photograph. A large red polygon is overlaid on a building, labeled 'NCL\_1N2a'. Several other areas are outlined in yellow. The interface includes a top toolbar with icons for various GIS functions, a left sidebar with a layer list, and a bottom toolbar with navigation and tool icons. Two data panels are open:

**Panel 1: METADATOS RELATIVOS A CRITERIOS DE VALIDACIÓN**

Asiento_Registral_referencia	10
Fecha_asiento_registral_referencia	16/06/1989
Referencia_catastral_Registro	Referencia_catastral
Calle_Registro	Callejero_catastral
Numero_gobierno_Registro	<input type="checkbox"/> Edificio <input type="checkbox"/> Parcela <input type="checkbox"/> Otros
Componente_singularizador	SI
Elemento_singularizador	
Elementos_division_horizontal	
Peraje_silo_rustico_Registro	
Condiciones_linderos_fijos	<input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Sur <input type="checkbox"/> Este <input type="checkbox"/> Oeste
Condiciones_linderos_personales_catastro	<input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Sur <input type="checkbox"/> Este <input type="checkbox"/> Oeste
Errores_linderos_registrales	<input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Sur <input type="checkbox"/> Este <input type="checkbox"/> Oeste
Observaciones_0	correspondencia registro-catastro lit. dh

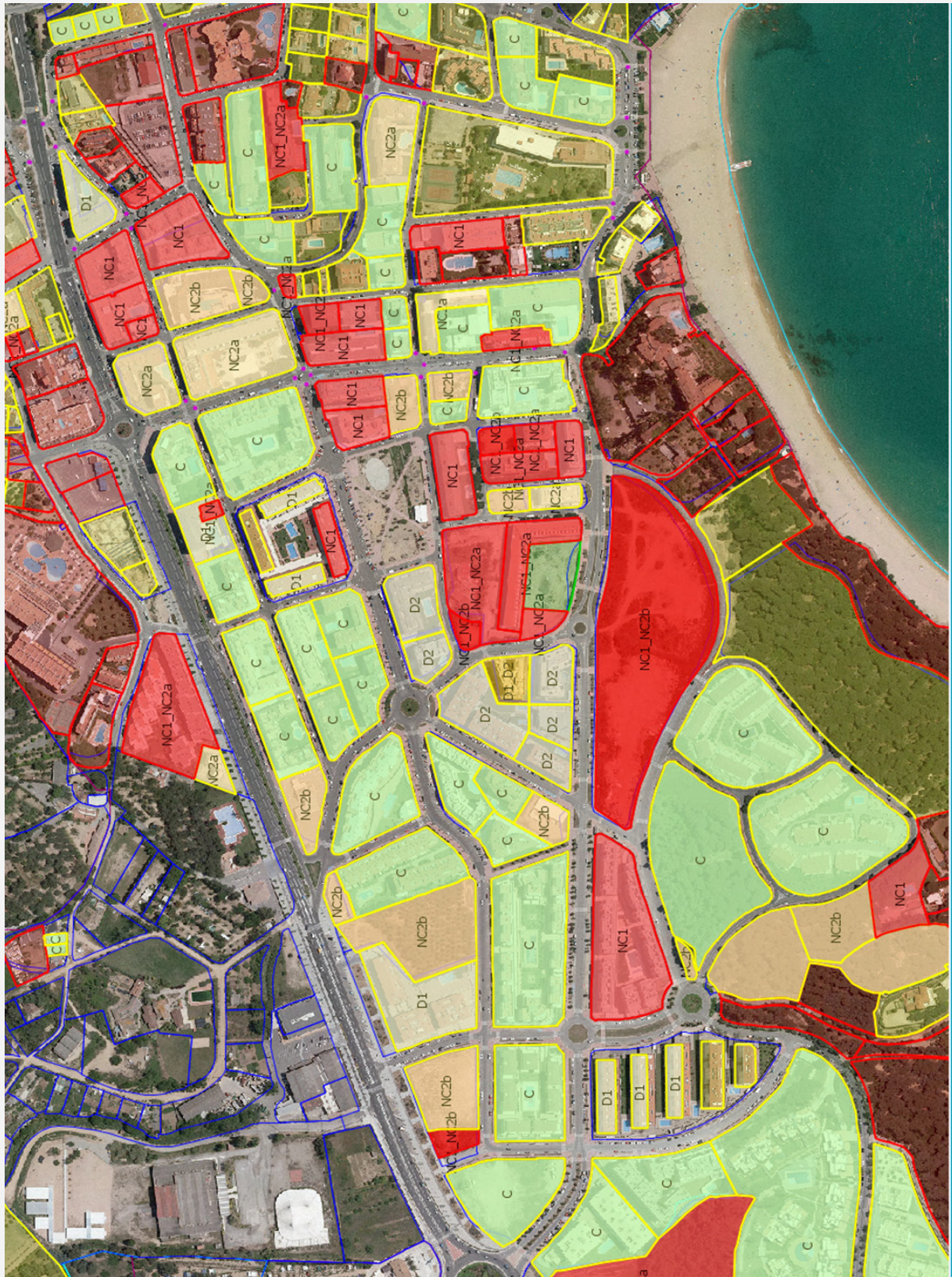
**Panel 2: METADATOS RELATIVOS AL ESQUEMA DE CONFIGURACIÓN**

Superficie_Registro	15228
Porcentaje de variación	12,27%
Todos_linderos_Registro	Ortofoto
Lindero_Norte_Registro	Ortofoto
Lindero_Sur_Registro	Ortofoto
Lindero_Este_Registro	Ortofoto
Lindero_Oeste_Registro	Ortofoto
Observaciones_1	

**Panel 3: METADATOS RELATIVOS A CRITERIOS DE PROVISIONALIDAD**

Provisional	<input checked="" type="checkbox"/> Por_superficie
Inconsistencia_linderos	<input type="checkbox"/>
Otros	<input type="checkbox"/>
Observaciones_2	12,27% NCI + INC2a

# ANÁLISIS SOBRE IMÁGENES



# ANÁLISIS SOBRE IMÁGENES



## LA ANÉCDOTA DEL FENÓMENO PARANORMAL

Vamos a hablar de un caso curioso como pocos se ha visto en Geobase, aportado por el Registro de Chiva.

Se trata de la finca colindante con una base gráfica registral ya validada.



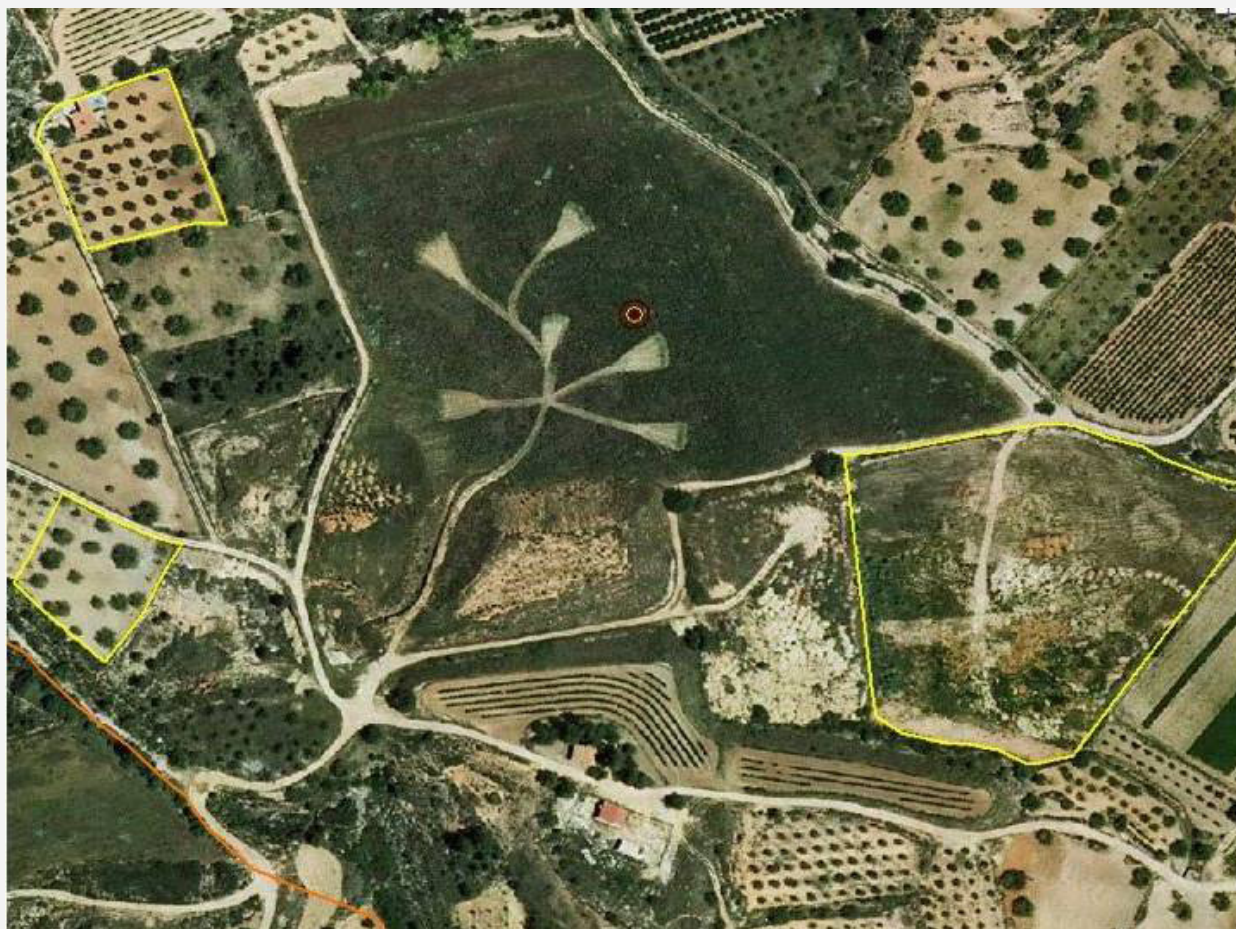
Podemos observar, como tantas veces, una ortofoto, por cierto ya bastante antigua, donde aparece un terreno labrado de árboles o de vides (no se aprecia muy bien). Hasta aquí nada anormal.

Seguidamente el arbolado de ese terreno, según se aprecia en una ortofoto mas moderna.



Ha sido arrancado y parece que sobre el terreno se va a ejecutar una actividad diferente a la de labradío a la que anteriormente estaba dedicado.

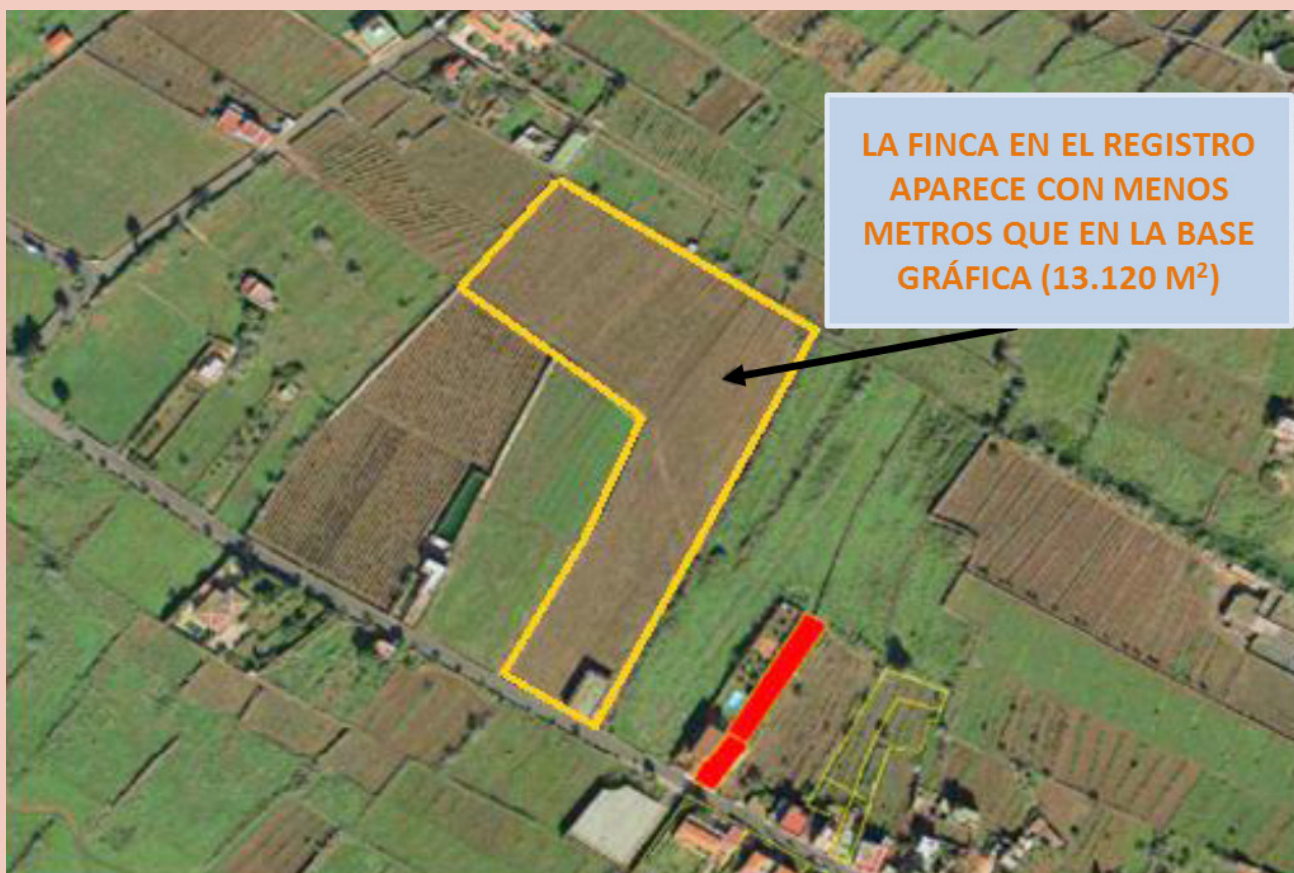
Y efectivamente es así. Resulta que ahora se pretende identificar la base gráfica de la finca pero en su interior aparece algo que yo desde luego no sabría explicar y que, desde luego, no debería ser obstáculo para la validación. ¿Será un homenaje a las pistas peruanas de Nazca? ¿Será que el propietario es un enamorado de los juegos florales? ¿Habrá tenido en ese lugar un campeonato de arada de tractores? ¿Será un nuevo tipo de parcela catastral? Yo me inclino a pensar con Javi y Eduardo que se trata, como ellos titulaban en su mensaje: “un fenómeno paranormal” (desde luego anormal si que es, aunqne no haya podido averiguar de qué se trata).





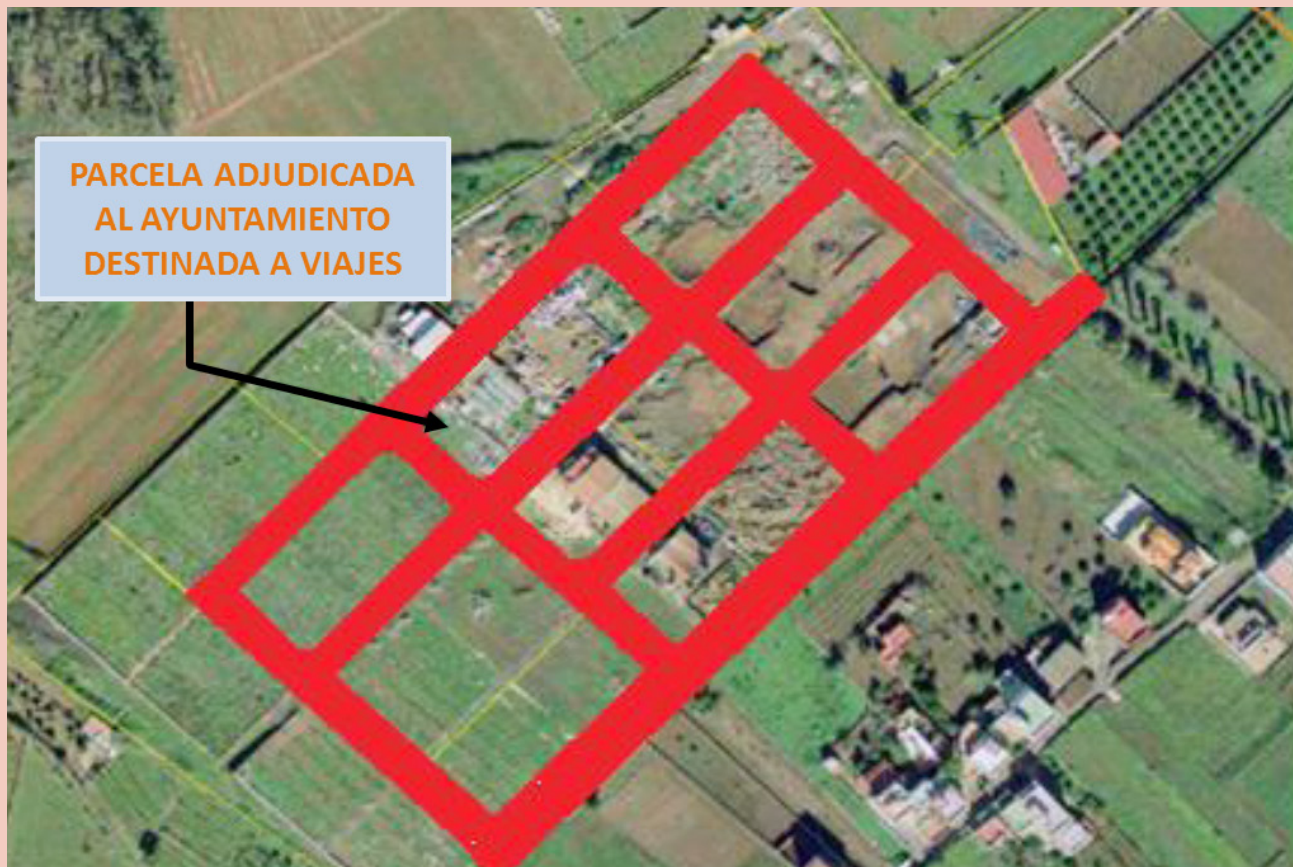
## UTILIDADES DEL SISTEMA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES

### I.- CAMBIA RADICALMENTE EL CONCEPTO JURÍDICO DE EXCESO DE CABIDA.



- ☒ La superficie es un dato objetivo.
- ☒ No depende de lo que diga el dueño, sino de cuales sean los linderos.

## II.- EVITA LAS SUPERFICIES SIN ADJUDICAR EN PROYECTOS URBANÍSTICOS.



- ☒ Resto destinado a viales: 15.000 m<sup>2</sup> según título
- ☒ Viales miden 10.000 m<sup>2</sup> según medición gráfica

## III.- ES EL ÚNICO MEDIO DE REPRESENTACIÓN DE LAS FINCAS DISCONTINUAS



## IV.-COMPRUEBA LA VERACIDAD DE LAS AGRUPACIONES Y REFLEJA LAS SEGREGACIONES Y RESTOS SIN LUGAR A EQUIVOCACIÓN



- Literariamente es imposible hacer una descripción que no tiene apoyo geográfico

## V.- UNICA FORMA DE DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LOS DESLINDES ADMINISTRATIVOS AFECTAN A LAS FINCAS REGISTRADAS



- ▣ La descripción literaria no sirve para indicar el grado de invasión del dominio público marítimo-terrestre

## VI.- EVITA LA PÉRDIDA DE LOCALIZACIÓN DE FINCAS POR RUPTURA EN SU TRACTO



## VII.- ES EL MEDIO DE EVALUACIÓN DEL ESTADO DE INMATRICULACIÓN DE FINCAS



VIII.- ES LA ÚNICA FORMA DE REPRESENTACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MÁS ALLÁ DE SU AFECCIÓN DETERMINADA.





**IX.- PRESCRIPCIÓN: CADA ORTOFOTO TIENE UNA FECHA Y HORA EXACTA.**



## X.- IMPORTANCIA DE LOS HISTÓRICOS PARA VER LA EVOLUCIÓN DE LAS FINCAS



ORTOFOTO AÑO 1998



ORTOFOTO AÑO 2000

SE APRECIA CLARAMENTE LA EVOLUCIÓN  
DE LA FINCA REGISTRAL EN DOS AÑOS

## XI.- DEFENSA DEL DOMINIO PÚBLICO





**Registradores**  
DE ESPAÑA