

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

ARTÍCULOS

- Análisis de la nota marginal del artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria relativa a la constancia registral de la calificación urbanística, ambiental o administrativa de la finca (*Segunda Parte*)

SUPUESTO PRÁCTICO

- Calificación gráfica registral: Los engalabernos y la conciliación registral

CURSO GENERAL

- Superficie de la base gráfica



PRESENTACIÓN 3

Editorial

ARTÍCULOS 4

Análisis de la nota marginal del artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria relativa a la constancia registral de la calificación urbanística, ambiental o administrativa de la finca (*Segunda Parte*)

SUPUESTO PRÁCTICO 18

Calificación gráfica Registral: Los engalabernos y la conciliación registral

CURSO GENERAL 24

Superficie de la base gráfica. El dato de la superficie según su origen, cómo consultarla en Geobase. Comparativa entre las distintas superficies

EDITORIAL

En el presente número 14 de GEOSIGreg 2014 os presentamos el siguiente contenido:

1. **Análisis de la nota marginal del art. 9 a) de la LH**, sobre la constancia de la calificación urbanística, ambiental y administrativa de la finca (segunda parte). Por *Pedro Fandos Pons*, Director del Servicio de Bases Gráficas Registrales, Medio Ambiente y Consumidores.
2. **Supuesto práctico** de calificación registral nº 5 sobre engalaberno y conciliación registral, por *Víctor Prado Gascó*, registrador de Torredembarra.
3. **Soporte técnico GEOBASE**: Superficie de la base gráfica. El dato de la superficie según su origen. Como consultarla en GEOBASE. Comparativas entre las distintas superficies.

Esperando que este contenido sea de vuestro interés y animándoos a todos a participar en esta revista que está abierta a todos los que se relacionen con la descripción y georreferenciación de fincas registrales, recibid un cordial saludo.

Pedro Fandos Pons
Director del Servicio de Bases Gráficas Registrales

ANÁLISIS DE LA NOTA MARGINAL DEL ARTÍCULO 9 A) DE LA LEY HIPOTECARIA A LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA, AMBIENTAL O ADMINISTRATIVA DE LA FINCA (Segunda Parte)

por Pedro Fandos Pons, Director del Servicio de Bases Gráficas Registrales, Medio Ambiente y Consumidores.

SUMARIO

1. Introducción
2. La clasificación urbanística
 - 2.1. Concepto de clasificación urbanística
 - 2.2. Tipos de clasificación del suelo
 - 2.3. Diferenciación entre la naturaleza de la finca y su clasificación urbanística
 - 2.4. Modos de acreditar la clasificación urbanística de la finca
 - 2.5. La calificación del suelo
 - 2.6. Distinción con otras situaciones urbanísticas, que no derivan de la clasificación
 - 2.6.1. Declarativas
 - 2.6.2. Ejecutivas
3. La clasificación medioambiental
4. Clasificación administrativa
 - 4.1. Prevención de riesgos o desastres naturales o minimización de sus consecuencias
 - 4.2. Por la imposición de limitaciones para proteger el dominio público colindante
 - 4.2.1. Dominio Público Marítimo-Terrestre
 - 4.2.2. Dominio Público Viario
 - 4.2.3. Dominio Público ferroviario
5. Conclusiones

1. INTRODUCCIÓN

En la primera parte del presente artículo hacíamos un estudio del artículo 9 a) segundo párrafo y tratábamos de determinar un régimen para la práctica de ese asiento, ante la parquedad de la regulación legal y diferenciábamos las actuaciones clasificatorias de la administración, a las que entendemos que se refiere el precepto, de las ejecutivas, que tienen trascendencia real, por haberse realizado el procedimiento que ejecuta la actuación declarativa, sobre una finca concreta y determinada, cuyo titular interviene en el expediente, sin referirse a un sector del territorio en general.

En esta segunda parte vamos a citar una serie de ejemplos previstos por la Ley de actuaciones clasificatorias de la administración, que con el artículo 9 a) de la LH, el registrador ha de hacer constar por nota marginal, cuando le consten acreditadas.

Tres tipos de clasificaciones territoriales pueden hacerse constar por nota al margen de la inscripción, como se desprende del tenor literal del texto: la urbanística, la ambiental y la administrativa.

2. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Concepto de clasificación urbanística

Según el art. 4.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR): «*La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste*».

Y ello lo hacen mediante la técnica de la clasificación, que determina las facultades y deberes del derecho de propiedad y la calificación urbanística que determina su uso o destino, todo en aras del cumplimiento de la función social, que cada derecho de propiedad, individualmente considerado, ha de cumplir.

Por tanto podemos definir la clasificación de suelo como aquella técnica administrativa consistente en la estructuración del territorio de un determinado término municipal, efectuada por el planeamiento general municipal, respetando las directrices y criterios fijados por la normativa de ordenación territorial autonómica, de todos los terrenos existentes en el mismo, con arreglo a la tipología de clases previstas en dicha norma, ya sea urbana, urbanizable y no urbanizable, en función de su situación urbanística y la posibilidad de transformación urbanística, dentro del marco de las situaciones básicas de suelo fijadas por la legislación estatal.

2.2. Tipos de clasificación del suelo

Podemos entender por clasificación urbanística la división del territorio objeto de planeamiento general en los tipos y categorías de suelo que determina el Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015, en su artículo 21, que son los de urbano y rural, dentro del cual distingue:

a. El urbano: aquel para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante la correspondiente actuación de urbanización, que le proporciona las dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

Este tipo de suelo puede clasificarse, a su vez, en:

- 1) **Consolidado** por la urbanización, integrado por solares y parcelas disponibles para el proceso de edificación, o que precisen obras de urbanización de escasa índole para ello.
- 2) **No consolidado**, que precisa de la ejecución de obras de urbanización para cumplimentar las disposiciones del instrumento de planeamiento.

b. El urbanizable, que es el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos que determinan su condición de urbano.

Este, a su vez, puede ser:

- 1) **Delimitado o sectorizado**, según la legislación de ordenación territorial y urbanística competente, si existe un instrumento urbanístico que lo delimita.
- 2) **No delimitado o sectorizado**, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, si no existe un instrumento urbanístico que lo delimita.

c. El no urbanizable, preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que a su vez puede ser:

- 1) **Protegido**, por sus valores intrínsecos conforme a la legislación sectorial que resulte aplicable, ya sea estatal o autonómica, ya sea de carácter ambiental, paisajística, de protección de bienes de dominio público, o para la prevención de riesgos naturales, en el cual las infracciones urbanísticas serán imprescriptibles, o con arreglo a la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable por resultar inadecuado para el desarrollo urbano por razones de prevención de riesgos naturales.
- 2) **Común**, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, que serán los terrenos que tengan valores, riesgos o riquezas naturales, que el planeamiento no incluya en la categoría de protegido, por no reunir las características de estos, que deberá destinarse a usos que sean conformes a su naturaleza rústica, aunque, pueden inscribirse declaraciones de obra nueva por el régimen del artículo 28.4 citado, por prescripción de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringido.

En este caso estamos ante actos declarativos de la Administración que no producen efectos jurídicos, hasta que no se ejecute esa declaración, a través de los expedientes correspondientes, con audiencia del interesado, pero conectan cada clase de suelo con su régimen jurídico de facultades y deberes, regulados en los artículos 5 a 19 del TRLR, pues como dispone el art. 11.1: «*el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística*».

Por ello, la ley determina cómo han de ejercerse las facultades que integran cada derecho de dominio, que, por integrar el contenido esencial de ese derecho, como derecho subjetivo privado, no pueden ser limitadas por la Ley. Pero, puede esta determinar el sentido en el que han de ejercerse, por razón de la función social, que cada propiedad ha de cumplir, que determina que, en cada derecho de propiedad, junto a los intereses individuales del propietario, aparecen una serie de intereses generales, a respetar y que impiden que el derecho de propiedad pueda seguir considerándose como un derecho de propiedad absoluto, en el sentido que lo hacía el Código Civil.

La legislación conjuga esos intereses individuales y generales, que determinan el equilibrio en la relación interés privado del propietario e interés general de la comunidad, determinando la legislación estatal los aspectos básicos del derecho de propiedad del suelo y la autonómica, la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda, que organizan y definen el uso del territorio y del suelo.

2.3.- Diferenciación entre la naturaleza de la finca y su clasificación urbanística

La clasificación urbanística determina la sujeción del derecho de propiedad del suelo a un determinado régimen jurídico integrado por un haz de facultades y deberes determinados por la Ley del Suelo. Pero, esta es una circunstancia distinta de la expresión de la naturaleza de la finca, que exige que se haga constar en la descripción de la finca, que determina la sujeción del régimen jurídico a las legislación urbanística o agraria.

Podemos señalar las siguientes diferencias:

2.3.1. POR EL CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN

La clasificación urbanística declara cual es el contenido del derecho de propiedad del suelo.

La naturaleza de la finca delimita los requisitos a seguir respecto de la finca, según sea rústica o urbana. Por ejemplo, en materia de segregaciones, distinta es la extensión de la unidad mínima de cultivo y de la parcela urbanística indivisible, que habrá de tenerse en cuenta para calificar los actos de segregación, evitando el acceso al Registro de fincas de extensión inferior a las consideradas como mínimas.

2.3.2. POR EL LUGAR EN EL QUE SE HACE CONSTAR EN LA INSCRIPCIÓN

La clasificación urbanística se hace constar por nota marginal, por su carácter declarativo y de conexión con el régimen del derecho de propiedad del suelo, mientras que la naturaleza de la finca se hace constar en el cuerpo de la inscripción.

2.3.3. POR LA TERMINOLOGÍA UTILIZADA

La clasificación urbanística solo puede determinar que el suelo sea urbano o rural, ya sea urbanizable o no urbanizable (art. 21 TRLS).

La naturaleza de la finca se determinará expresando en la inscripción si es rústica o urbana (art. 51 del RH. Esta circunstancia será declarada por el interesado en el título y deberá ser calificada por el registrador. Si se declara por el interesado una naturaleza distinta de la que consta en el Registro, debe acreditarse el cambio de naturaleza, mediante certificación administrativa, como ha declarado la RDGRN 22-3-2017.

De lo contrario, el registrador mantendrá la naturaleza que resulte del Registro, sin que pueda, como en el caso de la resolución, acreditar la antigüedad de la obra mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, cuya naturaleza no coincida con la que según el Registro tiene la finca.

2.4.4. POR EL MODO DE ACREDITARSE Y CALIFICARSE REGISTRALMENTE

Como vimos en la primera parte de este artículo, la clasificación urbanística puede acreditarse:

- Mediante certificación administrativa, incorporada o acompañada al título público presentado, en la que el registrador calificará la identidad de la finca registral con aquella a la que se refiere la certificación.
- Mediante consulta del registrador a la aplicación registral homologada del art. 9 de la LH, que tenga asociada la información territorial georreferenciada y metadatada derivada del planeamiento, que cumplan con todos los requisitos que hemos visto anteriormente.

En ambos casos, dicha discrepancia respecto a la naturaleza de la finca no tiene la consideración de discordancia que requiera la tramitación del expediente del art. 201.1 de la LH, pues como dispone el art. 201.2:

«Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente».

La naturaleza de la finca como rústica o urbana requiere aportar la correspondiente certificación administrativa, en la que el registrador calificará la identidad de la finca registral con la de la finca a que se refiere la certificación, sin acudir a la aplicación informática homologada del art. 9 b) párrafo 9º de la LH, que se refiere a «la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente», pero no a la naturaleza de la finca.

2.4. Modos de acreditar la clasificación urbanística de la finca

Como vimos en la primera parte de este artículo y hemos dicho anteriormente, tras la Ley 13/2015, existen dos formas de acreditar la clasificación urbanística de la finca:

1. La literaria, mediante la presentación de certificación administrativa en que conste la clasificación, o incorporación de esta al título presentado.
2. La electrónica, mediante consulta a la aplicación informática homologada, que permite la consulta de las delimitaciones legales del dominio, conforme a la DA 1ª de la Ley.

Al respecto, la Disposición Quinta 5ª de la Ley 13/2015, de 24 de junio dispone:

«1. Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

2. Excepcionalmente, aquellos municipios que no pudieran cumplir lo dispuesto en el apartado anterior por falta de disponibilidades técnicas o presupuestarias, deberán notificarlo así al Colegio de Registradores en el referido plazo y, en todo caso, poner a disposición del Colegio de Registradores, para que a su vez lo haga a los Registradores territorialmente competentes, un ejemplar certificado y en soporte electrónico de todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, inscritos en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada Ayuntamiento».

Por tanto, la regla general es que los Municipios:

- 1.- Han de poner a disposición de los registradores, los planes urbanísticos, generales y de desarrollo, y sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.
- 2.- Que los planes urbanísticos han de estar georreferenciados y metadatados debidamente, es decir, cumpliendo con los requisitos que impone la Ley 13/2015 y sus disposiciones complementarias.
- 3.- Que su puesta a disposición ha de hacerse mediante acceso al servicio de mapas web, configurado como sistema de información geográfica sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre infraestructuras y servicios de información geográfica en España, para que sean homogéneas con el resto de informaciones geográficas territoriales, si el Ayuntamiento está integrado en el sistema cartográfico nacional (art. 2 y 17.4 c), que producirán la cartografía topográfica a escalas mayores que 1:5.000 (art. 18.1 c), que cumplirá con los requisitos de homogeneidad previstos en esta Ley y se inscribirá en el Registro Central de Cartografía, o en los Registros autonómicos que estén telemáticamente conectados con éste (art. 18.2), como requisito necesario para que pueda producirse oficialmente la información, con las debidas garantías de actualización (art. 18.3).

La excepción es para los municipios que no hayan podido cumplir lo dispuesto en el número anterior, por falta de las disponibilidades técnicas y presupuestarias, ni hayan decidido integrarse en el sistema cartográfico nacional, que tendrán que:

- 1.- Remitir al registrador territorialmente competente en ejemplar certificado de los Planes Urbanísticos, generales y de desarrollo y sus modificaciones, debidamente aprobadas y en vigor.
- 2.- Dicho ejemplar certificado debe contener la información geográfica georreferenciada y metadatada, conforme a los requisitos establecidos por la Ley 14/2010, para garantizar su homogeneidad e interoperabilidad.
- 3.- Las normas de planeamiento que se remitan han de estar inscritas «en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada Ayuntamiento», parece que como requisito necesario para garantizar su eficacia.

Si se cumplen, el registrador hará constar esa situación básica declarada, haciendo constar en la inscripción las características de la información territorial consultada, su autoría y la fecha de la misma, para coordinar la información relativa a la finca con la parcela urbanística correspondiente de que se trate.

2.5.- La calificación del suelo

La calificación del suelo es la técnica de la ordenación territorial y urbanística, mediante la cual se asignan los usos, tipologías e intensidades edificatorias posibles del mismo, para precisar la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, que se realiza a través de diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico en función de la clase y categoría de suelo, ya sea el Plan General o el planeamiento de desarrollo.

El artículo 9 a) segundo párrafo no se refiere expresamente a la constancia por nota marginal de la calificación del suelo, pero dada su relación e interdependencia con el concepto de calificación, entendemos que no se excluye por la Ley la posible constancia en la nota marginal de la calificación del suelo, cuando resulte acreditada para el registrador, como fijación o concreción de estas.

Además, la calificación urbanística de la finca sigue siendo un acto declarativo de la Administración Urbanística competente que se realiza en el Planeamiento General, como norma jurídica, como la clasificación, produciendo sus efectos por la publicación en el Diario Oficial correspondiente, sin necesidad de notificación expresa a los titulares registrales de las fincas afectadas, toda vez que los mismos han podido participar en la fase de exposición pública y alegaciones a los mismos.

Al igual que la clasificación, puede acreditarse por los dos medios literario y electrónico, que vimos anteriormente, si dicha información se encuentra georreferenciada y metadatada con los requisitos vistos.

2.6.- Distinción con otras situaciones urbanísticas, que no derivan de la clasificación

La nota marginal a que se refiere el art. 9 a) segundo párrafo se refiere solo a la constancia por nota marginal de la clasificación urbanística, por lo que no se comprenden en su ámbito otras situaciones urbanísticas, que pueden ser declarativas por derivar del planeamiento o ser ejecutivas, pero que no derivan de la clasificación, que trata de conectar el derecho de propiedad del suelo con el régimen de facultades y deberes correspondientes.

Estas otras situaciones declarativas tratan de garantizar el cumplimiento de la ley, aumentando la difusión de la misma mediante un asiento registral.

Las ejecutivas tratan de apoyarse en el Registro de la Propiedad, aumentando la difusión de las diferentes fases de los expedientes administrativos de ejecución del planeamiento, mediante la práctica de un asiento registral, que refleja diferentes fases del expediente.

Ambos tipos de notas persiguen la constancia registral de una situación urbanística en el momento a que se refiera el título que las origine, o el Planeamiento del que derivan, para que sea conocida por los terceros (art. 73 RD 1093/1997), pero se diferencian porque se producen en fases distintas de la acción de ordenación territorial y urbanística.

Estas notas marginales referidas a situaciones ejecutivas, distintas de la del artículo 9 a), presentan unas características comunes:

- Han de estar expresamente previstas en la legislación sustantiva, más allá de la mera referencia genérica del citado artículo.
- Pueden derivar del Planeamiento, sin ser acto de clasificación, o a una fase posterior del mismo.
- Requieren expediente administrativo y notificación al interesado
- Requieren certificación administrativa firme, como título inscribible.
- Se refieren a una finca concreta y determinada, que ha de identificarse.
- Aunque tienen vocación de duración indefinida, pueden tener previsto un régimen de extinción o cancelación, frente a las del art. 9 a), que solo pueden cancelarse por modificación o derogación del Planeamiento.
- Requieren una rogación expresa, ya sea por parte de la Administración o del interesado, frente a la del art. 9 a), que puede practicarse, cuando se solicite la práctica de otro asiento, aunque no se solicite expresamente, siempre que al Registrador le conste acreditado, puesto que la forma de practicar la inscripción no está bajo el ámbito del principio de rogación, sino que se regula por la Ley.

Podemos citar como ejemplos:

2.6.1.- DECLARATIVAS

a) El tanteo o retracto urbanístico

Según el art. 83 del RD 1093/1997, de 4 de julio: «*Cuando en el planeamiento general municipal, o en expediente tramitado especialmente a tal efecto, se hubieren delimitado áreas comprensivas de terrenos o de viviendas que hayan de quedar sujetas a derecho de tanteo o de retracto conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento remitirá a los Registradores de la Propiedad, a cuyo distrito hipotecario corresponda total o parcialmente dicha área, copia certificada del Acuerdo de delimitación de la misma y de los planos que reflejen dicha delimitación, así como relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, en cuanto tales datos obren en poder del Ayuntamiento y el Registrador lo hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas*».

La delimitación del área sujeta a derechos de tanteo y retracto urbanístico puede hacerse en el propio Planeamiento, o bien en un expediente tramitado al efecto, pero solo declara la existencia de un derecho de adquisición preferente, cuyos efectos se producirán cuando se pretenda la transmisión onerosa del derecho sobre la finca integrada en dicha área.

Se requiere petición del Ayuntamiento.

Se requiere remisión del título inscribible por el Ayuntamiento al Registro competente, que será:

- Copia certificada del acuerdo de delimitación de la misma.
- Planos de la delimitación, que hoy tras la Ley 13/2015, habrá de ser georreferenciado y metadatado, para que el registrador pueda calificar, con cierta seguridad, conforme al art. 9 de la LH y la DA 1ª de la Ley 13/2015, la inclusión de la finca en el área de reparto, para poder exigir en la calificación del título traslativo oneroso que se presente el cumplimiento del requisito de las notificaciones que impone la existencia de estos derechos de adquisición preferente.
- Relación detallada de las calles o sectores comprendidos en el área y de los propietarios y bienes afectados, por lo que deben identificarse las fincas incluidas en el área de reparto y los propietarios de las mismas.

Acreditado el cumplimiento de estos requisitos en la calificación registral, se hará constar la existencia del derecho por nota al margen de la última inscripción del dominio, dejando identificada geográficamente en su aplicación homologada la georreferenciación del área de retracto, efectuada por el Ayuntamiento, bien mediante conexión a su servicio de mapas web, integrado en su sistema de información geográfica,

o en el autonómico en el que esté integrado, o mediante remisión al Registro de copia certificada de la georreferenciación del área, con los requisitos legales, para poder dar cumplimiento al art. 83 a 86 del RD 1093/1997.

b) La nota marginal relativa a la situación urbanística de la finca del art. 28.4 TRLS

El art. 28.4 del TRLS obliga a los registradores, cuando se solicita la inscripción de una declaración de una obra nueva, sin licencia, porque ha prescrito el plazo de prescripción de la acción para exigir el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, a notificar al Ayuntamiento competente la práctica de la inscripción y a hacer constar por nota marginal esa comunicación.

Cuando el Ayuntamiento contesta a esa comunicación registral expresando «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario», con notificación previa al propietario (RDGRN 30-6-2016), podrá hacerse constar su contenido por nota al margen de la inscripción de la obra nueva.

Esa situación urbanística deriva del planeamiento y es consecuencia de la clasificación urbanística, pero en este caso, se ha realizado una actuación que no se sabe todavía si es conforme o no con las normas de Planeamiento, por lo que no es la nota marginal del art. 9 a).

2.6.2.- EJECUTIVAS

Estas situaciones que se reflejan por nota marginal ya se producen en una fase posterior, es decir, en la ejecución y gestión del planeamiento, con una vigencia indefinida, sin otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto (art. 73 RD 1093/1997).

Podemos citar como ejemplos las notas marginales para:

- 1.- Hacer constar el inicio de un expediente de equidistribución (art. 5 RD) o expropiación (art. 22 RD, respecto de una finca determinada, en virtud de la correspondiente certificación administrativa solicitando la expedición de certificación de dominio y cargas de la finca incluida en la unidad de ejecución.
- 2.- Hacer constar la cancelación formal de asientos que han sido objeto de dicha cancelación, el título que los hubiere motivado y su respectiva fecha (art. 16).
- 3.- Hacer constar condiciones sobre la finca en la licencia, que pueden hacerse constar por nota marginal por el registrador, por lo que parece dejarse a su arbitrio el hecho de esta constancia (art. 74 RD). La existencia de licencia ya presupone instrumento de ejecución del planeamiento.
- 4.- Hacer constar la declaración de ilegalidad de la licencia de obras, siendo el título inscribible la certificación administrativa correspondiente o el testimonio de la sentencia firme, siempre que el titular registral haya sido oído (art. 75 RD).
- 5.- Hacer constar la concesión de licencias para usos y obras de carácter provisional y para edificios fuera de ordenación, a solicitud del titular registral, o con su audiencia a requerimiento de la Administración actuante, acompañando certificación literal del acuerdo de concesión de la licencia expresando el deber de demolición de las edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización y con las demás consecuencias previstas en la legislación urbanística (art. 76).
- 6.- Hacer constar la adquisición del derecho de aprovechamiento urbanístico (art. 77 RD).
- 7.- Hacer constar que la edificación ejecutada agota el aprovechamiento urbanístico sobre la finca, mediante comunicación del Ayuntamiento al Registro al otorgarse licencia de edificación. Si lo consumiere en parte, la comunicación especificará la porción de terreno susceptible de segregación (art. 81.2 RD).
- 8.- Para hacer constar inclusión de una finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin urbanizar, mediante certificado que contenga la transcripción literal del acuerdo de inclusión de la finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin Urbanizar, por el que la Administración competente solicite expresamente la práctica de la nota y haga constar que ha sido notificado el titular registral, o a solicitud de quien instó el procedimiento, haciéndose constar en la nota marginal los datos de inscripción en dicho Registro Municipal, sujetándose a una caducidad de 3 años (art. 88 RD).
- 9.- Para hacer constar la sujeción de una finca al régimen de venta forzosa, presentando certificación literal de la resolución administrativa firme que declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos que motivaron la inclusión de la finca en el Registro administrativo, con aplicación del régimen de venta forzosa, que deberá ser remitida al Registro de la Propiedad por la Administración actuante. El Registrador expedirá certificación de dominio y cargas de la finca cuando la resolución administrativa acordase la venta forzosa (art. 88).

3.- LA CLASIFICACIÓN MEDIOAMBIENTAL

La clasificación del suelo puede hacerse por la Administración Territorial competente, no solo en materia de ordenación territorial y urbanística, sino por razón de la protección o defensa del Medio Ambiente, que es una competencia estatal, que se rige, como legislación básica,

por la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad 42/2007, de 13 de diciembre. Conforme al art. 53 de esta Ley, la clasificación ambiental, que puede acceder al Registro a través de la nota marginal del artículo 9 a), puede ser:

A. Espacios Naturales Protegidos

La citada Ley el régimen jurídico básico de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad, a través de la técnica de la Planificación y, en concreto, a través del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), entre cuyas finalidades se encuentran, a los efectos que interesan a este artículo: identificar y georreferenciar los espacios y los elementos significativos del Patrimonio Natural de un territorio y, en particular, los incluidos en el Inventario del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, los valores que los caracterizan y su integración y relación con el resto del territorio y señalar los regímenes de protección que procedan para los diferentes espacios, ecosistemas y recursos naturales presentes en su ámbito territorial de aplicación, al objeto de mantener, mejorar o restaurar los ecosistemas, su funcionalidad y conectividad (art. 18 a) y e).

Los espacios naturales protegidos se clasificarán en alguna de las siguientes categorías (art. 30):

- a. **Parques**, que se rigen por la Ley 30/2014, de 3-12, de Parques Nacionales, determinando el art. 8 el procedimiento de declaración y el art. 7 los efectos jurídicos de tal declaración.
- b. **Reservas Naturales**.
- c. **Áreas Marinas Protegidas**, que se rigen por la Ley 41/2010 de 29-12, de protección del Medio Marino.
- d. **Monumentos Naturales**.
- e. **Paisajes Protegidos**.

En el Plan podrán determinarse, además, zonas periféricas de protección (art. 38), determinado el Plan el régimen de las limitaciones dominicales y áreas de influencia socioeconómica con especificación del régimen socio económico (art. 39), que deberán estar georreferenciadas.

B. Espacios Protegidos Red Natura 2000

La Red Ecológica Europea Natura 2000 es una red ecológica coherente compuesta por (art. 42):

- a. **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)**, hasta su transformación en
- b. **Zonas Especiales de Conservación (ZEC)**
- c. **Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**.

Su gestión tendrá en cuenta las exigencias ecológicas, económicas, sociales y culturales, así como las particularidades regionales y locales.

C. Montes de Utilidad Pública

Los Montes son los terrenos en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas, que se rigen por la Ley 43/2003, de 21-11. Dentro de las diferentes clases de montes, nos interesan ahora los Montes Catalogados Declarados de Utilidad Pública por la Administración competente, que son de dominio público y por tanto, inalienables, inembargables e imprescriptibles (art. 15 LMO).

Para ello han de incluirse en el Catálogo de Montes a que se refiere el art. 16, siguiendo la técnica declarativa de la clasificación y no prejuzga cuestión de propiedad, pero constituye presunción de posesión en favor de la Administración (art. 18). Esa clasificación es la que se puede hacer constar por la nota marginal del art. 9 a), si consta acreditada al registrador, mediante certificación administrativa, o de forma electrónica, mediante consulta del registrador a su aplicación homologada, que disponga asociada relativa a estos montes, que cumpla con los requisitos de la Ley 13/2015 y su normativa de desarrollo y la LISIGE 14/2010, vistas.

Para la inscripción de los montes catalogados de utilidad pública, la Administración titular o gestora presentará en el Registro de la Propiedad territorialmente competente la correspondiente certificación aprobatoria del deslinde, que es el acto ejecutivo, con un plano topográfico del monte o levantado para el deslinde a escala apropiada, debidamente georreferenciados, y en todo caso la certificación catastral descriptiva y gráfica en la que conste la referencia catastral del inmueble o inmuebles que constituyan la totalidad del monte catalogado (art. 18 LMO). La rectificación de situaciones registrales contradictorias requiere también la inscripción del deslinde.

Por tanto, la nota marginal de la clasificación como monte catalogado de utilidad pública de una determinada finca, solo advierte a terceros de la posibilidad que se pueda instar una rectificación de la situación registral contradictoria cuando la administración ejercite sus derechos.

D. Las vías pecuarias

Se regulan a nivel estatal por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, sin perjuicio de la competencia de las CCAA para regular el régimen jurídico de las que discurren por su ámbito territorial. Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, las cuales podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural (art. 1), siendo bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, por tanto, inalienables, imprescriptibles e inembargables (art. 2).

Para ello, la CCAA primero clasifica las mismas, siendo la clasificación el acto administrativo de carácter declarativo en virtud del cual la Administración determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria y su denominación.

La clasificación determinará que la vía pecuaria sea:

a. Cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.

b. Cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.

c. Veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros.

Dichas denominaciones son compatibles con otras de índole consuetudinaria, como azagadores, cabañeras, caminos ganaderos, carreras, galianas, ramales, traviesas u otras. Los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias. Asimismo, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.

Esta clasificación es la que podrá ser objeto de nota marginal del art. 9 a), declarando que el dominio sobre las fincas así clasificadas, están supeditados al ejercicio de los derechos que le corresponden por parte de la Administración.

Una vez clasificadas, quedan conceptuadas y reguladas como vías pecuarias de dominio público, inalienable, imprescriptible e inembargable, pero para rectificar situaciones registrales contradictorias, será preciso el deslinde, que es el acto administrativo que define los límites debidamente georreferenciados de las vías pecuarias, de conformidad con su clasificación, que se aprobará mediante resolución de la Administración competente, y será sometida a información pública en el Diario Oficial correspondiente, así como en los tablones de anuncios de los Ayuntamientos por donde discurren, con audiencia a los propietarios de fincas afectados por la vía pecuaria, a los propietarios de fincas colindantes, a los ayuntamientos afectados, previa notificación, así como a las organizaciones o colectivos interesados cuyo fin sea la defensa del medio ambiente, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.

E. Zonas húmedas incluidas en el Inventario de Zonas Húmedas, integrado en el Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

Este inventario se regula en el art. 9 de la Ley 42/2007, que incorpora la sección de zonas humedad a fin de conocer su evolución y, en su caso, indicar las medidas de protección que deben recoger los Planes Hidrológicos de Demarcación de la ley de aguas.

4.- LA CLASIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

La clasificación administrativa de los suelos tiene por objeto la prevención de riesgos o desastres naturales o la minimización de sus consecuencias, o la imposición de limitaciones a las fincas de propiedad privada por razón de su colindancia con el dominio público colindante.

Vamos a referirnos a las que vienen reguladas en la legislación estatal, sin perjuicio de las que puedan imponerse por las Comunidades Autónomas, que seguirán, en su caso, el mismo esquema, a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad.

4.1.- Prevención de riesgos o desastres naturales o minimización de sus consecuencias

A. Prevención del riesgo de incendios y de minimización de sus consecuencias

Por razón de la prevención del riesgo de incendios, los terrenos pueden ser declarados:

a. Zona de alto riesgo de incendio, que son aquellas áreas en las que la frecuencia o virulencia de los incendios forestales y la importancia de los valores amenazados hagan necesarias medidas especiales de protección contra los incendios. Las infraestructuras, existentes o de nueva creación, incluidas en las zonas de alto riesgo de incendio tendrán una servidumbre de uso para su utilización por los servicios de prevención y extinción de incendios (art. 46 LMO).

- b. La declaración de suelo quemado**, que implica la prohibición de cambio de uso durante 30 años, con las excepciones determinadas en el art. 50 de la LMO. En ese caso, si se regula por la Administración competente un Registro de Terrenos Forestales Incendiados en el que se inscriban, con el suficiente detalle, las superficies y perímetro de los montes siniestrados. Este Registro tendrá el carácter de público, podrá hacerse constar esta circunstancia mediante la nota del art. 9 a) de la LH.

B. Prevención del riesgo de inundaciones

La zonificación de la zona inundable se regula en el Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001, de 20-7 (TRLA) y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 849/1986, de 11 de abril (RDPH), siendo el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación el principal instrumento para la disminución de los riesgos de inundación, que se rige por las directrices del RD 903/2010 DE evaluación y gestión de riesgos de inundación, de 9 de julio.

De esta legislación se deriva la siguiente clasificación de los terrenos:

- a. Dominio público hidráulico**, que son las aguas continentales superficiales y subterráneas renovables con independencia del tiempo de su renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos y las aguas procedentes de la desalación de agua del mar. Para rectificar situaciones registrales contradictorias, se requiere el oportuno deslinde (art. 95 TRLA).
- b. Zona de servidumbre de protección**, que es una franja lateral de 5 metros de anchura a cada lado del cauce, destinada a la protección del ecosistema fluvial y paso público peatonal, salvo que por razones ambientales o de seguridad se considere conveniente su limitación (art. 6 TRLA).
- c. Zona de flujo preferente**, que es la zona constituida por la vía de intenso desagüe y donde se pueden producir graves daños para las personas y las propiedades (art. 9.2 RDPH), en el que se establecen las limitaciones determinadas en el art. 9 bis del RDPH para el suelo rural y en el 9 ter para el suelo urbanizado, teniendo en cuenta que con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente. El término «anotación» entendemos que se refiere a la nota marginal del art. 9 a) de la LH. Los municipios en los que más de un tercio de su término municipal esté incluido en esta zona, está sujeto a las especialidades del art. 9 quarter.
- d. Zona Inundable es la zona inundada por avenida de periodo de retorno de 500 años** (art. 11 TRLA), que se sujeta a las limitaciones del art. 14 bis 1 del RDPH para el caso de suelo rural y del art. 14 bis 2 para el suelo urbanizado, teniendo en cuenta que, con carácter previo al comienzo de las obras nuevas, el promotor deberá disponer de certificación del Registro de la Propiedad de que se ha hecho constar, mediante la nota marginal del art. 9 a) de la LH, el terreno se encuentra en zona inundable.
- e. Zona de Policía**, que se integra por una franja lateral de 100 metros de anchura a cada lado del cauce, en los que cualquier actuación ha de ser autorizada por los organismos de cuenca.

Según la guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables, tras la reforma operada por el RD 638/2016, aprobada por Instrucción de la Directora General del Agua de 13 de septiembre de 2017, dispone respecto a la nota marginal del art. 9 a) de la LH:

«La modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico permite con determinados condicionantes de seguridad, la construcción de edificaciones y viviendas tanto en la zona de flujo preferente y en toda la zona inundable. Ahora bien, para intentar garantizar el conocimiento y la correcta transmisión de esa información a los futuros usuarios de estas construcciones, se establece la necesidad de incorporar esta información al Registro de la Propiedad.»

Las relaciones del DPH con el Registro de la Propiedad, se basan en los siguientes puntos de conexión:

- 1. El dominio público hidráulico, una vez ejecutado el deslinde, de acuerdo con el artículo 242 bis del RDPH es de inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad, conforme al art. 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, como una medida que garantiza la mejor defensa del dominio público y permite al Registro de la Propiedad practicar las comunicaciones a que se refiere el art. 38 de la citada Ley. La inscripción se practicará conforme a lo dispuesto en el art. 9 de la Ley Hipotecaria (LH), acompañando la georreferenciación de la finca correspondiente, en cuanto suponen reordenación de los terrenos (artículo 9 b) primer párrafo de la LH), cuando el título tenga la virtualidad de rectificar situaciones registrales contradictorias.*
- 2. Por otro lado, para que las limitaciones puedan ser tenidas en cuenta por el registrador en su calificación mediante su consulta en la aplicación registral de información geográfica homologada a la que se refiere el artículo 9 de la LH, estas limitaciones que se impongan sobre los derechos de propiedad han de estar publicadas georreferenciadas y metadatadas en un servicio de mapas web de la Administración autora de la información, conforme a la DA 1ª de la Ley 13/2015.*
- 3. La situación derivada de la clasificación administrativa de una finca se hará constar en el Registro de la Propiedad, cuando conste acreditada al registrador, conforme al artículo 9 a) segundo inciso de la LH.*

La modificación operada en el RDPH por el RD 638/2016, de 9 de diciembre, determina para los propietarios una serie de obligaciones, derivadas del hecho de que la finca se sitúe en una de las zonas clasificadas como inundables por la administración. Así, la modificación incluye como requisito adicional en los artículos 9 ter, 9 quater y 14 bis que: "Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente o zona inundable". Esta condición se hará constar por nota marginal, al margen de la última inscripción de dominio de la finca, para dar noticia de algún hecho secundario que afecta a las fincas o derechos inscritos.

Actualmente, los Registros de la Propiedad disponen de sistemas de información geográfica que permiten la consulta de la información geográfica de zonas inundables elaborada por las administraciones que cumplen los estándares de la Directiva INSPIRE a través de servicios WMS. No obstante, como se ha comentado con anterioridad, no siempre la información disponible en los servicios WMS de las administraciones es la empleada en la tramitación de los distintos expedientes, por lo que, en determinados casos, podrá ser necesario aportar documentos administrativos derivados de la tramitación para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

Por otro lado, el Registro de la Propiedad, al disponer de la información de cartografía de zonas inundables ya elaborada, puede comprobar la inundabilidad de los elementos que quieran registrarse.

El procedimiento para la práctica de esta nota marginal en el Registro de la Propiedad se realizará de la manera siguiente:

1. Cuando se practique cualquier asiento relativo a una finca situada en alguna de las zonas clasificadas como inundables, ya sean de flujo preferente del artículo 9.2, o inundable del artículo 14, cuando el registrador pueda comprobar esta circunstancia mediante la consulta a la información geográfica publicada en el WMS del MAPAMA, o en otros servidores WMS de las Comunidades Autónomas u Organismos de cuenca, a través de la aplicación informática de información geográfica homologada del artículo 9 de la LH, expedirá junto a la nota de despacho del documento, una certificación registral con la información geográfica que acredite esta circunstancia, por la superposición de la cartografía administrativa con la jurídica registral e indicará que el propietario de la finca ha de cumplir con las limitaciones que imponen los artículos 9, 9 bis y 9 ter y 14 bis, según sea ZFP o ZI, y que habrá de hacer constar la condición de inundable por nota marginal, cuando quiera realizar las actividades de construcción o edificación, u otra que se encuentre limitada. En toda publicidad registral que se expida de la finca se hará constar esta circunstancia, a efectos meramente informativos. No es esta una situación novedosa en el Ordenamiento Jurídico, pues ya se prevé en el artículo 23.3 del Reglamento General de Costas, cuando dispone que:

"En toda información registral referida a fincas que, según la cartografía catastral, intersecten o colinden con el dominio público marítimo terrestre, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y se incluirán los datos identificativos del expediente de deslinde cuando conste su iniciación por nota indicativa y los efectos que pueden derivarse del mismo". Se trata de aplicar la misma técnica a la clasificación administrativa de zona inundable.

2. Cuando el propietario quiera realizar cualquiera de las actividades objeto de limitación, con el objeto de incorporar a la solicitud de licencia de obras la nota marginal, deberá dirigirse previamente al Registro de la Propiedad para solicitar la constancia por nota al margen de su inscripción de dominio de la clasificación del suelo de su finca como inundable, por los trámites y principios que inspiran el procedimiento registral.
3. En los supuestos en que la condición de inundable no figure en la cartografía oficial publicada en el WMS del MAPAMA, o en otros servidores WMS de las Comunidades Autónomas u Organismos de cuenca, el interesado habrá de presentar al Registro de la Propiedad competente la documentación técnica obrada en el expediente administrativo que acredite esa clasificación, para poder hacer constar en el Registro la nota marginal que acredite la condición de ZFP o ZI del suelo, conforme a los artículos citados del RDPH.

Para mejorar el cumplimiento de este aspecto, adicionalmente, los Organismos de cuenca, para actuaciones objeto de un expediente administrativo que así lo requiera, pueden remitir oficio al Registro de la Propiedad comunicando la resolución dictada por la Confederación con relación al expediente de autorización, indicando que las obras se encuentran en zona de flujo preferente (o zona de policía inundable) y comunicando que se ha instado al titular de la autorización a realizar la citada anotación registral».

4.1.3. PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Se entiende por contaminación acústica o ruido ambiental, a los efectos de la presente ley, los sonidos y las vibraciones no deseados o nocivos generados por la actividad humana.

El Plan acústico Autonómico determinará la homogeneidad de los Planes Acústicos Municipales que tienen por objeto la identificación de las áreas acústicas existentes en el municipio en función del uso que sobre las mismas exista o esté previsto y sus condiciones acústicas, así como la adopción de medidas que permitan la progresiva reducción de sus niveles sonoros y constarán de un mapa acústico municipal que tienen por objeto analizar los niveles de ruido existentes en el término municipal y proporcionar información acerca de las fuentes sonoras causantes de la contaminación acústica, información que ha de integrarse en el Planeamiento General del Ayuntamiento.

La clasificación de las áreas se hará por razón de los usos principales clasificándose en:

a. Vías de comunicación.

b. Áreas industriales y recreativas, donde se producirá la implantación de estos usos, teniendo en cuenta los mayores niveles de ruido que genere.

c. Áreas residenciales y comerciales.

d. **Áreas especialmente protegidas** por estar destinadas a usos sanitarios y docentes.

e. **Áreas especialmente protegidas por los valores medioambientales** que residen en las mismas y que precisan estar preservados de la contaminación acústica.

f. Áreas de los centros históricos.

En el ámbito de cada una de las zonas y áreas que establezcan, los mapas acústicos contendrán: los resultados de las mediciones, análisis de los niveles de ruido e identificación de la naturaleza de las fuentes sonoras que los producen, los resultados de las mediciones y análisis específicos del ruido del tráfico, distinguiendo las calles en función de los niveles de intensidad sonora y el diagnóstico de la situación en general y para cada una de las áreas determinadas.

La constancia de esta clasificación mediante la nota marginal del art. 9 a) requiere certificación administrativa que lo acredite, o si dicha información se incorpora al planeamiento georreferenciado y metadatado, que puede consultar el registrador utilizando su aplicación homologada del art. 9, conectada con el servicio de mapas correspondiente, o porque el mismo se ha incorporado mediante copia certificada, conforme a lo dispuesto en la DA 5ª de la Ley 13/2015.

Distinta de esta clasificación zonal, es la declaración de zonas acústicamente saturadas (ZAS), que son declaradas por el Ayuntamiento, o autoridad autonómica competente, si trascienden del ámbito municipal, mediante el procedimiento con citación de los afectados, que determine la legislación competente, publicándose en el Diario Oficial correspondiente, originando una serie de limitaciones:

- 1.- Suspender la concesión de licencias de actividad que pudiesen agravar la situación.
- 2.- Establecer horarios restringidos para el desarrollo de las actividades responsables, directa o indirectamente, de los elevados niveles de contaminación acústica.
- 3.- Prohibir la circulación de alguna clase de vehículos o restringir su velocidad, o limitar aquella a determinados horarios, de conformidad con las otras administraciones competentes.
- 4.- Cualesquiera otras adecuadas para reducir los niveles de contaminación acústica.

Por tanto, nos situamos en una segunda fase ejecutiva de la previa clasificación, que podrá hacerse constar por nota marginal, por analogía con lo dispuesto para las situaciones urbanísticas por el Real Decreto 1093/1997, o para los suelos contaminados por el Real Decreto 8/2005.

4.2.- Por la imposición de limitaciones para proteger el dominio público colindante

La clasificación de un bien como de dominio público y la inscripción de su correspondiente deslinde determina que su protección comprende la defensa de su integridad y de los fines de uso general; la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las consecuencias perjudiciales de obras e instalaciones, en los términos que fije la ley sectorial correspondiente, que determinan, respecto de las fincas colindantes con ese dominio de una serie de limitaciones dominicales o servidumbres, que se imponen por la ley sectorial respectiva, que pueden hacerse constar por la nota marginal del art. 9 a) de la LH, si constan acreditadas al registrador.

4.2.1.- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

a) La clasificación como dominio público marítimo-terrestre

Los bienes de dominio público marítimo terrestre se integra por los bienes enumerados en el art. 132 de la CE y los artículos 3 a 5 de la Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio, para cuya delimitación se tramitarán los oportunos deslindes, donde se determinarán las limitaciones y servidumbres legales sobre fincas colindantes con el mismo para la mejor defensa del mismo.

El deslinde se incoará de oficio o a petición de cualquier interesado, y requiere aprobación por la Administración General del Estado, a través del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente y el Servicio Periférico de Costas remitirá a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar una propuesta que contendrá un plano de delimitación provisional del dominio público y de la zona de servidumbre de protección, acompañada de cuantas fotografías y datos sean necesarios para la justificación de la propuesta (art. 19).

Este acuerdo de incoación implicará la suspensión del otorgamiento de concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre y en su zona de servidumbre de protección, a cuyo efecto deberá publicarse acompañada de plano en que se delimite provisionalmente la superficie estimada de aquél y de ésta (art. 20 del RC).

Mientras se incoa el expediente del deslinde, la clasificación del bien como de dominio público, podrá hacerse constar mediante la nota marginal del art. 9 a) de la LH, en el folio de las fincas registrales afectadas, para advertir de dicha clasificación, conectando el régimen del derecho de propiedad inscrito sobre las fincas afectadas a lo dispuesto en el art. 20. Esta posibilidad se desprende también de lo dispuesto en el art. 23.3 del RC, cuando dispone: «En toda información registral referida a fincas que, según la cartografía catastral, intersecten o colinden con el dominio público marítimo terrestre, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y se incluirán los datos identificativos del expediente de deslinde cuando conste su iniciación por nota indicativa y los efectos que pueden derivarse del mismo».

Si el registrador ha de incorporar en la publicidad registral esta circunstancia, es porque ha de estimarla acreditada, por lo que también podrá practicar la nota marginal.

b) Las limitaciones y servidumbres legales sobre las fincas colindantes

Tramitado y resuelto el expediente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, determinando la imposición de una serie de limitaciones y servidumbres sobre las fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre, que son ejecutivas pues ya resultan del deslinde aprobado, pero declarativas respecto a las fincas colindantes con el mismo, resultando de la clasificación administrativa de dominio público, por lo que podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, sin constar acreditadas al registrador, mediante la nota marginal del art. 9 a), pues se imponen restricciones a las fincas colindantes, dentro de un determinado margen legal, por razón de la protección y defensa del dominio público colindante.

1.- La **servidumbre legal** puede ser:

- a. **De protección del dominio público marítimo terrestre**, sobre una zona de 100 metros, medidos desde el límite interior de la ribera del mar. En las fincas incluidas en su ámbito territorial, quedan prohibidos los actos enumerados en el art. 46 del RD 879/2014, que aprueba el Reglamento de Costas (RC) y están sujetas al régimen de autorización y prohibición de los del art. 45 a 51. La nota marginal del art. 9 a) de la LH, en este caso, informa de la sujeción del dominio inscrito a este régimen, por el hecho de haber sido declarado incluido en una servidumbre de protección.
- b. **De tránsito**, sobre una franja de seis metros, que podrá ampliarse a 20 metros, en lugares de tránsito difícil, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección (art. 52 RC).
- c. **De acceso al mar para fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre**, conforme al art. 52 del RC.

2.- Las **limitaciones dominicales** pueden ser:

- a. **Sobre áridos** del art. 57 del RC y extracción de áridos del art. 58, que reconoce un derecho de tanteo y retracto a favor del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, para su aportación a las playas. El registrador de la propiedad, una vez practicada la inscripción advirtiendo expresamente de la posibilidad del retracto, lo cual solo puede verificar mediante la consulta a la aplicación informática homologada que incorpore esta información georreferenciada y metadatada y notificará el mismo día telemáticamente tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas, que elevará una propuesta motivada al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para su resolución, caso de ser el retracto procedente.
El retracto afectará a los adquirentes de derechos posteriores a la inscripción durante un plazo de tres meses a contar desde su fecha, siendo cancelada de oficio cualquier mención al mismo una vez transcurrido dicho plazo sin haber sido presentada en el Registro de la Propiedad la documentación acreditativa de su ejercicio. Dicha constancia parece ser la de la nota marginal del art. 9 a) de la LH, a falta de previsión expresa, por aplicación analógica.
- b. **La declaración de zona de influencia** que la ordenación territorial y urbanística determinará sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, que respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre en los términos del art. 59 del RC.

4.2.2.- DOMINIO PÚBLICO VIARIO

El art. 28 de la Ley de Carreteras 37/2015 establecen diferentes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad, clasificaciones que podrán hacerse constar en el Registro mediante la nota marginal del art. 9 a) de la LH, si consta acreditada al registrador, bien literariamente, mediante certificación administrativa, o electrónicamente mediante consulta a la información territorial asociada, que cumpla los requisitos legales.

- a. **Dominio público viario** constituido por los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista, que han de inscribirse obligatoriamente en el Registro de la Propiedad, tras el oportuno deslinde. Mientras el oportuno deslinde se tramita e inscribe en el Registro de la Propiedad. Mientras tanto, si el registrador estima acreditada la clasificación como dominio público viario de una determinada finca por consulta a la aplicación homologada del art. 9, con la información asociada relativa al dominio público viario, georreferenciada y metadatada, con los requisitos exigidos por la Ley 13/2015 y su normativa complementaria y la LISIGE 14/2010, puede hacer constar esa calificación por nota marginal, si la estima acreditada, mediante este procedimiento, para advertir la sujeción a un determinado régimen.
- b. **Zona de servidumbre**, constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas, donde no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes (art. 31).

Respecto de ellas, conforme al art. 29.11: «en toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad». Por tanto, si el registrador incorpora a esta información registral esta información territorial asociada, podrá estimar acreditada la misma y practicar la nota marginal del art. 9 a) de la LH.

c. Zona de afección, constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, donde para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En construcciones e instalaciones ya existentes en ella podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios (art. 32).

d. Zona de limitación a la edificabilidad a ambos lados de las carreteras del Estado, consistente en una línea límite de edificación, situada a 50 metros en autopistas y autovías y 25 en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, donde queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes (art. 33).

4.2.3.- DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO

La Ley 38/2017, de 29 de septiembre, del sector ferroviario establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación, clasificación que podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal del art. 9 a) de la LH, si consta acreditada al registrador.

a. Zona de dominio público integrada por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Su inscripción requiere el oportuno deslinde, pero si el registrador tiene constancia, en la forma vista, de que una finca puede estar afectada a esa zona de dominio público, podrá hacer constar esa clasificación (art. 13).

b. Zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas (art. 14).

c. Zona límite de edificación, a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley.

Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

CONCLUSIONES

La nota marginal del art. 9 a) tiene un carácter informativo y completa la descripción de la finca, para conectar el derecho de dominio inscrito con el régimen jurídico que delimita la legislación sectorial correspondiente, siempre que la clasificación resulte acreditada para el registrador, bien en la forma tradicional de aportación de la oportuna certificación administrativa, o como novedad, tras la Ley 13/2015, de forma electrónica si la clasificación se está georreferenciada y metadatada con todos los requisitos legales está incorporada a su aplicación homologada de representaciones gráficas.

Dicha nota marginal es obligatoria para el registrador, cuando la estime acreditada, como forma en que ha de practicarse la inscripción, sin que esté sujeta necesariamente al principio de rogación, pues mejora la delimitación del régimen del derecho inscrito, con lo que se mejora

la seguridad jurídica y se refuerza el cumplimiento de lo dispuesto en la legislación, sin que aquí pueda alegarse desconocimiento, pues las mismas gozan de publicidad legal.

Quizás hubiera sido mejor el régimen informativo a través de la información asociada, sin necesidad de incorporar la misma a un asiento registral, pues se trata de advertir y no es una información registral propiamente dicha, pero esta ha sido la opción elegida por el legislador.

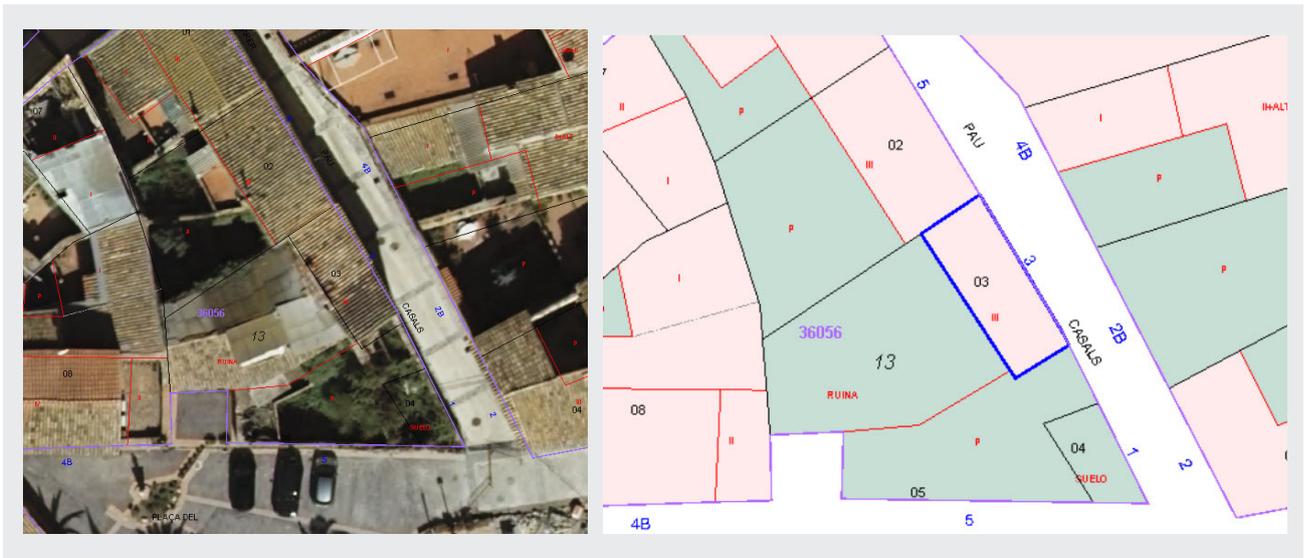
CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: LOS ENGALABERNOS Y LA CONCILIACIÓN REGISTRAL

por Víctor J. Prado Gascó, Registrador de Torredembarra.

I.- SUPUESTO DE HECHO

A pesar de tratarse de una operación específica y ser suficiente la instancia privada, con firma ratificada ante el Registrador, conforme al art. 9 y 199 LH; en escritura pública de un Notario de la ciudad de Tarragona se solicitó por el titular dominical la iniciación del procedimiento del art. 199 LH para la inscripción gráfica georreferenciada alternativa del solar, por error o inexactitud de la representación gráfica catastral, ya que no contenía un patio interior.

Figura 1: Ortofotografía con catastro wms y cartografía catastral

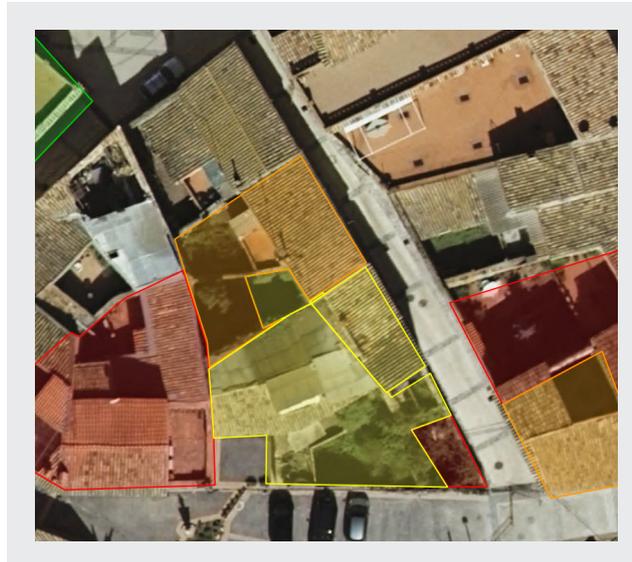


En el Registro de Torredembarra (Tarragona) consta la descripción de la finca urbana en el Registro:

1URBANA: Casa compuesta de planta baja, y un piso, señalada con el número seis, sita en la calle
2Bajada de la Plaza, hoy calle Pau Casals, número tres, del pueblo de La Nou de Gaiá, que mide
3de cincuenta palmos de ancho y dieciseis de largo, o sea una superficie de treinta metros,
4y cuarenta y dos decímetros cuadrados. Lindante: a Mediodía, izquierda, entrando, con patio
5de José Dalmau; al Norte, derecha, con casa de Vicente Rafi y Dolores Virgili; a Poniente,

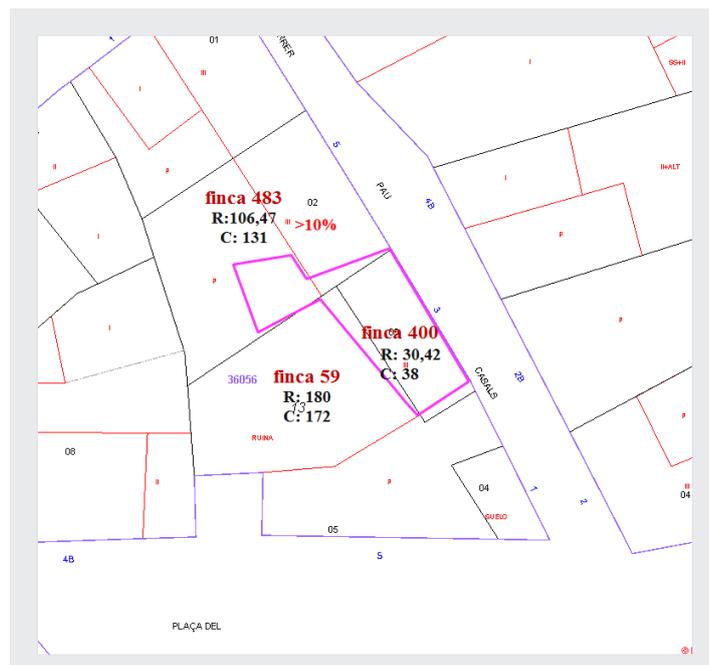
- La superficie literaria del solar de la finca, es de 30,42 metros cuadrados, similar a la superficie gráfica de catastro de 38 metros cuadrados y muy diferente a la pretendida por la escritura 100,94 metros cuadrados (que parecía un error al interpretar la superficie del informe técnico) y a la del informe técnico de 55,53 metros cuadrados. No debe confundirse un exceso de cabida con una ampliación de obra nueva (figuran construidos en Registro una casa en planta baja y un piso, sin patio anejo y 96 metros en 3 alturas en Catastro, expresamente solicitan no se inscriba obra).

Figura 2: Capa de bases gráficas en la herramienta auxiliar



- Se examina el historial registral de esta finca y de las fincas colindantes, para ver que no haya dudas de identidad y determinar los posibles colindantes afectados:
 - Por el fondo: la finca, con base gráfica validada antes de la Ley 13/2015, no presentaba irregularidades descriptivas, ni por razón de linder, ni de superficie.
 - Tiene un linde fijo por su frente según la ortofotografía, cartografía catastral y descripción registral.
 - Por la derecha entrando: la finca, con base gráfica no validada, antes de la Ley 13/2015 presenta irregularidades descriptivas, sin constar su extensión superficial y constando como anejo un patio.

Figura 3: Examen de la descripción literaria



- Según la herramienta auxiliar, la **base gráfica registral** de la finca está identificada en estado **provisional por lindes y por superficie**, no figura patio en la descripción literaria y no coincide la **superficie**, con una diferencia superior 10%.
- La correspondencia con la referencia catastral aportada en su día es **dudosa** en los términos del *art. 45 TRCI*, y el **estado de la base gráfica registral** sería no coordinado con catastro tras la *Ley 13/2015*, por razón de superficie superior al 10% y por lindes.

Con tales antecedentes, examinado el archivo literario y gráfico de la finca, se emite acuerdo de calificación suspensiva de la escritura, por los siguientes defectos:

1.- Infracción del principio de especialidad. **La Georreferenciación técnica alternativa aportada, no sólo no está en formato GML, no ajustándose a los requisitos técnicos exigidos por la Ley para comprobar su idoneidad, sino que las coordenadas literarias son cuasi ilegibles por su tamaño.**

2.- Aunque la iniciación del procedimiento registral del *art. 199 LH* no requería de escritura pública alguna (a diferencia del procedimiento del *art. 201 LH*), hasta la presentación de la documentación oportuna, su calificación gráfica sin dudas de identidad y notificación sin oposición o consentimiento de los colindantes, faltará tracto sucesivo descriptivo gráfico. La descripción de la finca queda por tanto supeditada a:

2.1.- Que aportado el GML, **no existan dudas de identidad** para la inscripción gráfica del solar sobre la que se asienta, con la modificación superficial pretendida:

- En Registro consta la finca con una superficie de 30,42 metros cuadrados, similar a la superficie gráfica de catastro de 38 metros cuadrados y muy diferente a la pretendida en la escritura de 100,94 metros cuadrados y a la del informe técnico de 55,53 metros cuadrados. No debe confundirse un exceso de cabida con una ampliación de obra nueva (figuran construidos en Registro una casa en planta baja y un piso sin patio anejo y 96 metros en 3 alturas en Catastro, expresamente solicitan no se inscriba obra). Exceso de 231,82 %
- La **Base Gráfica de la finca es Provisional** o no validada por razón de superficie, es decir aquella que se origina cuando el Registrador no puede hacer la 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, en este caso mediante certificado catastral descriptivo y gráfico. Siendo su publicidad formal 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.
- Porque aunque asignáramos la localización o correspondencia indiciaria de la referencia catastral a dicha finca, dada la problemática superficial existente entre Catastro que señala 38 metros de solar y el Registro que señala 30,42 metros solar, el estado de parcela y finca sería **no coordinable hasta que se realicen las operaciones correspondientes en el ámbito fiscal/catastro o en el ámbito jurídico/Registro de la Propiedad.**
- Del examen de las fincas colindantes, registrales XX al sur/fondo e YYY al Norte/derecha entrando, resulta que la primera tiene una base gráfica validada y la segunda una provisional, con diferencia superficial muy superior al 10%, siendo necesario su concurso en el procedimiento, probablemente mediante su consentimiento, ya que podría apreciarse que las coordenadas las invadieran, sin redibujarlas, a pesar de su solapamiento.

2.2.- Que una vez **citados debidamente los colindantes**, se valore su intervención mediante consentimiento o transcurso del plazo legal sin que haya oposición motivada.

Presentada la representación gráfica alternativa en formato legal, se abrió el procedimiento del *art. 199 LH* y se notificó a los titulares registrales y catastrales colindantes para que intervinieran en el expediente mediante su consentimiento expreso a la operación o fundamentando su oposición¹, dado que la modificación podía afectarles² y tenían bases gráficas inscritas con anterioridad a la reforma operada por *Ley 13/2015*.



Figura 4: GML alternativo sobre ortofotografía

1 En relación al escrito de oposición y la necesidad de su fundamentación véase PRADO GASCÓ, V.J. "Incidencia del principio hipotecario de Calificación Gráfica en el Registro Jurídico Inmobiliario del S. XXI" Tesis Doctoral pendiente de publicación, págs. 230 y ss.

2 Respecto a la consideración de colindante afectado véase <http://www.notariosyregistradores.com/casos-practicos/2014.bases-graficas-caso-practico.pdf>

Debidamente notificados, comparecen ante el Registrador los colindantes (en días sucesivos) y tras afirmar ambos que es inexacta de representación catastral que se correspondería con las tres fincas registrales y que por tanto el propietario del linde norte había pagado un IBI que no le correspondía desde tiempo inmemorial, resulta:

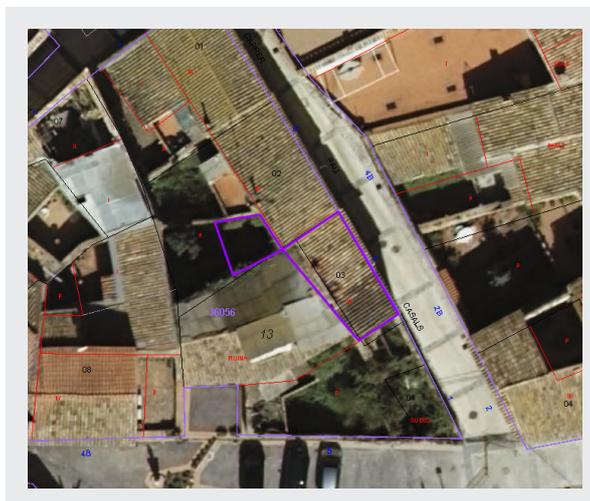
Que dicho propietario del linde norte, se opone a la tramitación del expediente mediante documental técnica y gráfica, porque resulta que nos encontramos ante una casa engalavernada o a caballo con otra, de tal forma que una casa se adentra por la planta baja de otra para acceder a un pequeño patio trasero. La RAE define engalavernar como embarbillar o acoplar. Por lo que la representación gráfica alternativa, que no es en formato 3D, presenta la inconsistencia respecto a la realidad física de que mientras en planta baja es correcta, pues por ella se accede al patio trasero, en planta alta es incorrecta, pues el primer piso es propiedad del colindante notificado.

Que el propietario del linde Sur/izquierda entrando, que son ciertas tales manifestaciones y que el otro trozo de patio delimitado por muro es de su propiedad.

En este momento se cierra el expediente de jurisdicción voluntaria del art. 199 LH y dado el interés del propietario de la finca en regularizar su situación por estar firmadas unas arras para una compra venta, se les brinda la posibilidad de acudir al Juez o a la conciliación registral del art. 103 LH.

Se les emplaza a los tres a celebrar un acto de conciliación registral, en el que también comparece el futuro comprador y el técnico competente para elaborar la representación gráfica alternativa correspondiente a la finca que se iba a vender y se decide, por su configuración en planta baja que da acceso al patio, constituir una servidumbre de paso al patio trasero por la finca colindante.

Figura 5: GML alternativo modificado



II.- LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA APLICABLES

Examinada la Ley 13/2015 que introduce el principio de **calificación gráfica registral** a los efectos que ahora interesan en los **art. 9, 10, 199, 201 y 202 LH, su DF 5ª** que señala la entrada en vigor el día 1 de noviembre de 2015, la **Resolución Conjunta de la DGRN y de la DGC de 26 de octubre de 2015** y la **Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015**, junto a otra normativa con incidencia gráfica.

Examinado el **art. 103 bis LH**: “1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite.

2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.”

Consultada la doctrina **DGRN en R 4 de Abril de 2013³** que reconoce el papel del archivo de bases gráficas registrales (incluyendo las denominadas provisionales) para fundamentar las dudas objetivas y razonadas de una calificación registral, junto a la **doctrina tradicional de la DGRN con relación a las dudas en la identidad de la finca**.

Consultada también las **RDGRN 17 de Noviembre de 2015⁴** en materia de constatación de excesos de cabida tras la nueva ley, que permite dentro del ámbito de calificación gráfica: determinar colindantes afectados, notificarles y esperar el plazo legal o exigir su consentimiento explícito.

3 RDGRN 4 de Abril de 2013 (BOE 14 de Mayo de 2013).

4 RDGRN 17 de Noviembre de 2015 (BOE 9 de Diciembre 2015).

En base a estas novedades legislativas y a la influencia notoria legislativa en el procedimiento registral, advertido por la Calificación Gráfica Registral, una controversia en la descripción física de las dos fincas, puesta de manifiesto por un escrito de oposición de un colindante afectado, se propone desde el Registro de la Propiedad la conciliación Registral del art. 103 bis LH como solución a la misma.

Tras una única sesión celebrada en el Registro de Torredembarra, se llega al acuerdo por el que cada propietario de las fincas, se compromete a actualizar su descripción física, lindes y superficie y a practicar la inscripción gráfica alternativa, que permita la corrección del error de Catastro, presentando un GML con los requisitos técnicos para cada finca (pudiendo suministrarse desde el Registro y ratificarse por el interesado) y dando forma jurídica a las casas engalabernadas, constituyendo un derecho de servidumbre de paso al patio trasero.

III.- CONCLUSIONES

En definitiva, advertido por la Calificación Gráfica Registral, una controversia en la descripción física de las tres fincas, puesta de manifiesto por un escrito de oposición de un colindante afectado en un procedimiento del art. 199 LH, se propone desde el Registro de la Propiedad la conciliación Registral del art. 103 bis LH como solución a la misma.

Se adjunta como anexo modelo de asiento, siendo el título inscribible la certificación registral, emitida por el Registrador del acta final que contiene el acuerdo⁵, conforme a los arts. 3 LH y art. 317 LEC, una vez liquidado de los impuestos correspondientes.

ANEXO 1: ASIENTO REGISTRAL

CRU:XXXXXXXXX. DESCRIPCIÓN LITERARIA: URBANA.- **Casa** compuesta de planta baja, señalada con el número seis de la calle Bajada de la Plaza, hoy **calle Pau Casals, número tres** del pueblo de La Nou de Gaià. Superficie del terreno: **CINCUENTA Y CINCO METROS Y CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS**. Linda: al frente, con citada calle, hoy calle Pau Casals; derecha, con casas de Vicente Rafi y Dolores Virgili, hoy casa número cinco de la calle, de Joaquim Rafi y Enric Rafi Fernández, finca registral XX; izquierda entrando, con patio de José Dalmau, hoy finca número cinco de la Plaça del Centenari de Ana María Borrego Nebrera, finca registral YY; y fondo, con la de María Martí, hoy número cinco de la Plaça del Centenari, hoy Ana María Borrego Nebrera, finca registral YY. **REFERENCIA CATASTRAL** consta por nota al margen de esta inscripción con el carácter de dudosa. **SITUACIÓN DE COORDINACIÓN E INSCRIPCIÓN GRÁFICA CONFORME LEY 13/2015:** Según CERTIFICACIÓN del acta final del procedimiento de conciliación del art. 103 bis LH de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete y solicitud formal de trece de enero de dos mil diecisiete, se solicita la inscripción de la representación gráfica ALTERNATIVA de la finca conforme al artículo 425 del RtoH según GML aportado por el interesado, de acuerdo con la descripción propuesta en la conciliación de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete ratificada ante el Registro Don Víctor J. Prado Gascó, no realizando objeción ninguno de los titulares colindantes y habiendo sido validada la base gráfica registral, calificada como dudosa la referencia catastral, se acuerda la INSCRIPCIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA GEORREFERENCIADA Y NO COORDINADA del solar con la MODIFICACIÓN Y AJUSTE TÉCNICO SUPERFICIAL y ACTUALIZACIÓN DE LINDES de la finca con C.S.V., la publicación en el BOE con C.S.V. **SIN CARGAS. SITUACIÓN ARRENDATICIA:** NO CONSTA. **VALOR:** No consta. **NEGOCIO JURÍDICO:** comparecencia e intervención. Dichos señores **han llegado a un acuerdo sobre la materia sometida a conciliación consistente en rectificar la descripción literaria y gráfica de las fincas de las que son propietarios en el Registro, con los requisitos legales introducidos por la Ley 13/2015, mediante la aportación de una representación gráfica alternativa compatible con la presentada para la finca ZZZ, ante el Registrador, para que posteriormente pueda comunicarse la rectificación al Catastro**, según así resulta de un Acta INICIAL de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, un ACUERDO y ACTA FINAL de conciliación de cinco de abril de dos mil diecisiete, no siendo necesaria una segunda, alcanzándose un acuerdo sobre la materia sometida a conciliación, del que se expidió **CERTIFICADO DEL ACTA FINAL DEL PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN** expedida en el Registro de la Propiedad de Torredembarra el día cinco de abril de dos mil diecisiete, en el que es parte conciliadora Don Víctor J. Prado Gascó, Registrador de la Propiedad de Torredembarra, de conformidad con el artículo 103 bis LH y de la Ley 5/2012 de seis de julio, presentando Donrepresentación alternativa de esta finca y manifestando los señores Dony Don como titulares de la finca XX y Doña como titular de la finca YY que no tienen aún a su disposición representación gráfica alternativa pero se comprometen a obtenerla e inscribirla. Dichos señores no tienen inconveniente a ratificar la representación gráfica de esta finca y entienden que sus representaciones gráficas deberán ser acordes a ella. Los costes de la rectificación descriptiva en el Registro serán asumidos por cada propietario con relación a su respectiva finca; **CONSTITUYENDO UNA SERVIDUMBRE VOLUNTARIA PERPETUA SIENDO PREDIO DOMINANTE LA FINCA REGISTRAL DE ESTE NÚMERO Y PREDIO SIRVIENTE LA FINCA XXX DE LA NOU DE GAIA**. Comparecen además: D. en calidad de técnico superior de desarrollo de proyectos

5 Para los modelos de actas de conciliación y certificación, véase PRADO GASCÓ, V.J., "Calificación gráfica registral: conciliación registral como solución a una controversia originada por escrito de oposición de colindante afectado" en GEOSIGreg 2014, número 10, año 2017, págs 15 a 23.

urbanísticos y operaciones topográficas, como autor de la representación alternativa, D^a, como interesada en la futura compra de la finca y el Ayuntamiento de la Nou de Gaià emite informe favorable de no afectación de fecha 26 de abril de 2017. En su virtud practico la INSCRIPCIÓN de la finca con la MODIFICACIÓN Y AJUSTE TÉCNICO SUPERFICIAL, ACTUALIZACIÓN DE LINDES y la INSCRIPCIÓN COMO NO COORDINADA con catastro de la representación gráfica de la finca de este número por el procedimiento de la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria. Así resulta del Registro, y de la **certificación expedida por Don Víctor J. Prado Gascó, Registrador de la Propiedad del Registro de Torredembarra, provincia de Tarragona, el día cinco de abril de dos mil diecisiete**, en unión del Acta constitutiva o inicial del procedimiento de conciliación de igual fecha, del acuerdo de conciliación de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, de la escritura autorizada por el Notario de Tarragona, que se han presentado en esta oficina a las dieciséis horas y cinco minutos del día veinte de diciembre de dos mil dieciséis, bajo el asiento del diario a cuyo margen constan las operaciones realizadas en el predio sirviente.
Pagado el impuesto por autoliquidación.
Torredembarra a dieciséis de mayo de dos mil diecisiete.

SUPERFICIE DE LA BASE GRÁFICA

El dato de la superficie según su origen, cómo consultarla en geobase. Comparativa entre las distintas superficies.

por el Servicio de Bases Gráficas del Colegio de Registradores de España.

En este artículo se van a mostrar las distintas maneras de identificar la superficie de las Bases Gráficas en Geobase, conocer el origen de este dato y aprender a comparar la superficie de la finca según las distintas fuentes (registro, catastro, inscripción gráfica, etc.)

1.- DE DÓNDE PROCEDE LA SUPERFICIE Y CÓMO SE CONSULTA

1.1 El dato de la superficie según su origen

Entenderemos por superficie gráfica aquella que es calculada geoméricamente a partir de la georreferenciación de la porción de terreno ocupado por la finca, se expresa normalmente en metros cuadrados. La superficie de la finca puede aparecer reflejada en distintos documentos o lugares y tener distintos orígenes, a continuación veremos algunos ejemplos.

1.1.1 FOLIO REGISTRAL O FICHA DE LA FINCA

Como es bien sabido la superficie de terreno ocupado por la finca debe aparecer en su Folio Registral y de manera equivalente en la ficha de la finca dentro de la aplicación registral de gestión. Así es como aparece en Experi tal y como muestra la figura.

Figura 1: Detalle de la ficha de la finca

Características	Superficie	Linderos	Localizació
Superficie de la Finca			
Superficie del terreno			
Total:	<input type="text" value="1707"/>	m2 ó Ha:	<input type="text" value="0"/> a: <input type="text" value="17"/> ca: <input type="text" value="7.0000"/>
Pend insc.:	<input type="text" value="0,0000"/>	m2 ó Ha:	<input type="text" value="0"/> a: <input type="text" value="0"/> ca: <input type="text" value="0,0000"/>
Edificada:	<input type="text" value="0"/>	m2	

1.1.2 SUPERFICIE GRÁFICA DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Cuando la finca registral se inscribe coordinada con Catastro será necesaria su certificación catastral. En dicha certificación aparecerá reflejada la superficie gráfica de la parcela en m². Nos interesa remarcar que en las certificaciones que Catastro emite actualmente la superficie gráfica ya no aparece en un recuadro como vemos en el siguiente ejemplo de una certificación antigua.

Figura 2: Detalle de la superficie en la certificación

DATOS DE LA PARCELA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE		
SITUACIÓN		
Polígono 6 Parcela 5032		
CAMINO DE LAS CUEVAS. AYLLON [SEGOVIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
--	1.707	--

En las nuevas certificaciones la superficie gráfica aparece bajo el título de "PARCELA CATASTRAL" junto a la vista del mapa con la imagen gráfica de la finca. No hay que confundir la superficie gráfica de la parcela con el dato de la superficie que pueda aparecer en el cuadro superior donde se desglosa la información de las subparcelas catastrales. Podemos apreciar la diferencia en el siguiente ejemplo.

Figura 3: Detalle de superficie en nueva certificación

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superficie m ²	Subparcela
0	V- Viña secano	16.310	

PARCELA CATASTRAL
Superficie gráfica: 16.851 m²

1.1.3 SUPERFICIE INTERNA DEL GML (<CP:AREAVALE>)

Cuando la finca registral se inscribe no coordinada con Catastro con una representación gráfica alternativa nos pueden aportar para ello un archivo en formato GML que contiene datos relativos a la finca, entre ellos la superficie gráfica. Si abrimos el archivo gml con un lector de texto veremos este dato junto a la etiqueta <cp:areavalue>.

Figura 4: Detalle del GML

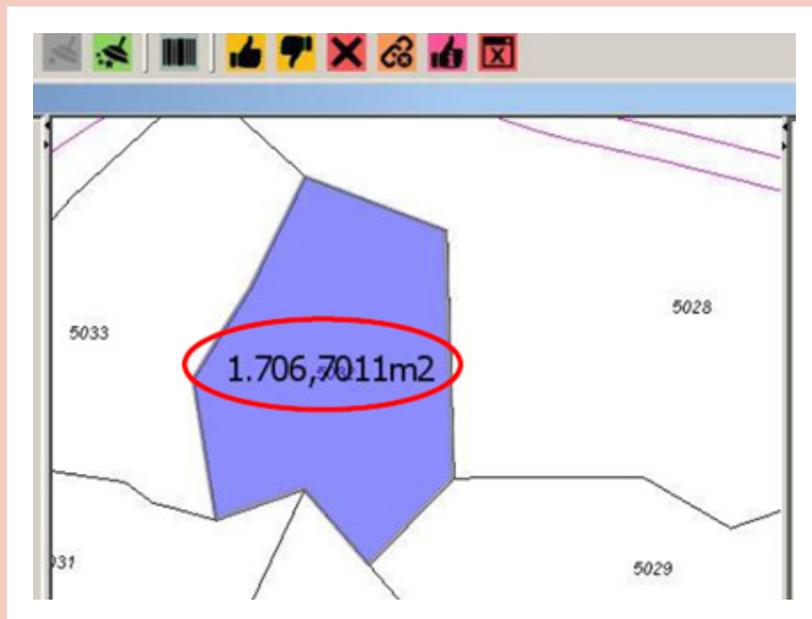
```
<!-- Superficie de la parcela en metros cuadrados. Tiene que coincidir con la calculada con las coordenadas.-->
  <cp:areaValue uom="m2" 1707</cp:areaValue>
  <cp:beginLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated"></cp:beginLifespanVersion>
<!-- Geometria en formato GML -->
```

Hay que tener en cuenta que este dato de la superficie se puede introducir a mano en el archivo, es manipulable y puede contener errores. Por ello podemos encontrarnos que al hacer la inscripción no coincide la superficie interna del gml con la superficie gráfica calculada por Geobase. Por ello no debemos basarnos en este dato interno para calificar la base gráfica.

1.1.4 // ESCENARIO DE INSCRIPCIÓN

Geobase calcula la superficie gráfica con precisión a partir de las coordenadas del perímetro de la finca. La superficie de la propuesta de inscripción calculada en Geobase y que veremos en el escenario de inscripción es el dato a tener en cuenta a la hora de calificar la solicitud de inscripción de la base gráfica. En el ejemplo vemos el dato de la superficie al seleccionar la finca sobre la vista del mapa en el escenario de inscripción.

Figura 5: Superficie de la propuesta de inscripción calculada en Geobase



El cálculo de la superficie en Geobase siempre se realiza con varios decimales, será necesario hacer un redondeo para que la cifra nos coincida con la del folio registral si esta se aporta sin decimales.

1.1.5 SUPERFICIE DE LA FINCA AUXILIAR (PUBLIC.FINCA)

Cuando calificamos una propuesta de inscripción de base gráfica en Geobase habrá ocasiones en que la propuesta se vincule a una finca auxiliar representada en la capa public.finca. La superficie de esta finca auxiliar (public.finca) aparece reflejada en un recuadro bajo el título de “Atributos de Finca” en la pantalla inicial de Geobase, como se ve en el ejemplo.

Figura 6: Detalle de la superficie

Atributos de Finca	
Id. Registral:	12-85-0-0
Superficie:	1.706,7 m ²
Perímetro:	170,08 m.
Idufir:	60014000638448
Estado Validación:	Validada

Aunque la mayor parte de las veces la superficie de la base gráfica auxiliar vinculada y la superficie de la propuesta de inscripción coinciden, esto no siempre es así. Se pueden presentar diferentes circunstancias en las que la superficies de la finca auxiliar sea diferente, porque procede de ediciones antiguas, porque al generarse no se ha podido ajustar correctamente a la geometría de la inscripción, por error en la vinculación, etc. Por ello no debemos basarnos en este dato de la superficie en la ventana de inicio de Geobase para calificar la coherencia. Para calificar siempre se consultará la superficie en el escenario de inscripción.

1.2 ¿Cómo se consulta la superficie en Geobase?

En Geobase podemos encontrar el dato de la superficie en distintas ubicaciones y de distintas maneras. Pero para saber qué es lo que estamos consultando hay que conocer de dónde procede el dato, sobre qué capa estamos realizando la consulta y en que vista de Geobase nos encontramos.

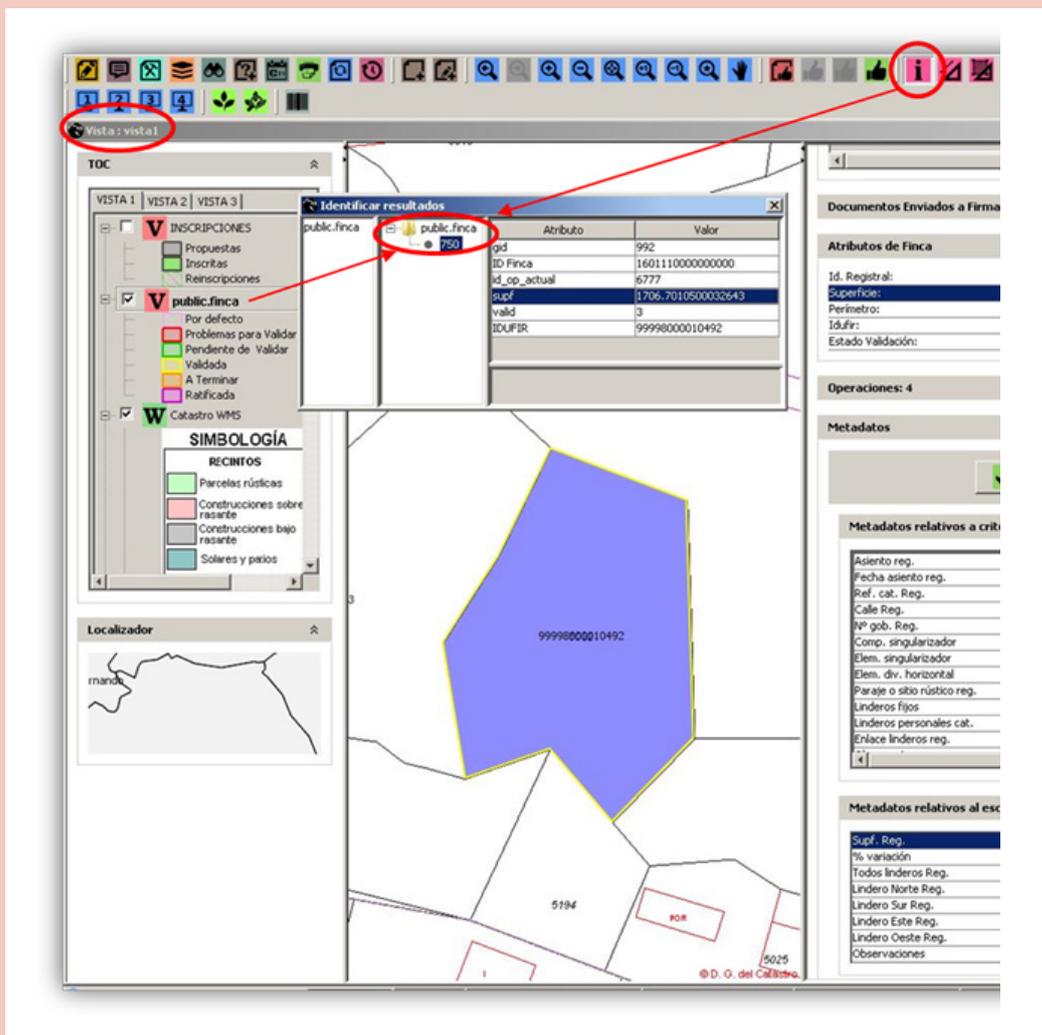
A continuación vamos a diferenciar tres casos en función de la vista de Geobase en la que nos encontremos y del tipo de operación:

- Consulta de la superficie en la Vista 1 o ventana de inicio de Geobase.
- Consulta de la superficie en el Escenario de Inscripción en operaciones unitarias.
- Consulta de la superficie en el Escenario de Inscripción en operaciones registrales.

1.2.1 CONSULTA DE LA SUPERFICIE EN LA VISTA 1

En la vista 1 o ventana de inicio de Geobase la superficie de las fincas representadas en la capa auxiliar de public.finca se puede consultar a través del botón habilitado para ello de solicitud de "Información", tal y como vemos en el ejemplo.

Figura 7: Vista 1 en Geobase - Información



Otra opción es seleccionar gráficamente una finca auxiliar (public.finca) y observar los cuadros de información que aparecen a la derecha. El dato que aparece en el cuadro titulado **"Atributos de Finca"** es la superficie calculada geoméricamente por Geobase perteneciente a esta capa auxiliar. En la ventana de **"Metadatos"** podemos encontrar otra superficie (Supf. Reg.), pero en este caso es la "Superficie Registral" que proviene de los datos almacenado en la ficha de la finca en la aplicación registral (Exterior) y que puede ser introducida automáticamente o a mano por el usuario. El campo que aparece a continuación (% variación) muestra el porcentaje de variación entre esta superficie registral y la superficie gráfica de la finca (public.finca) calculada en Geobase.

Figura 8: Ampliación del detalle

Documentos Enviados a Firmar

Atributos de Finca

Id. Registral:	16 - 11100 - 0 - 0
Superficie:	1.706,7 m ²
Perímetro:	170,08 m.
Idufir:	99998000010492
Estado Validación:	Validada

Operaciones: 4

Metadatos

Guardar | Borrar

Metadatos relativos a criterios de validación

Asiento reg.	1245
Fecha asiento reg.	1-12-2016
Ref. cat. Reg.	
Calle Reg.	
Nº gob. Reg.	
Comp. singularizador	<input type="checkbox"/> Edificio <input checked="" type="checkbox"/> Parcela <input type="checkbox"/> Otros
Elem. singularizador	
Elem. div. horizontal	
Paraje o sitio rústico reg.	
Linderos fijos	<input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Sur <input type="checkbox"/> Este <input type="checkbox"/> Oes
Linderos personales cat.	<input type="checkbox"/> Norte <input type="checkbox"/> Sur <input checked="" type="checkbox"/> Este <input type="checkbox"/> Oes
Enlace linderos reg.	<input type="checkbox"/> Norte <input checked="" type="checkbox"/> Sur <input type="checkbox"/> Este <input type="checkbox"/> Oes

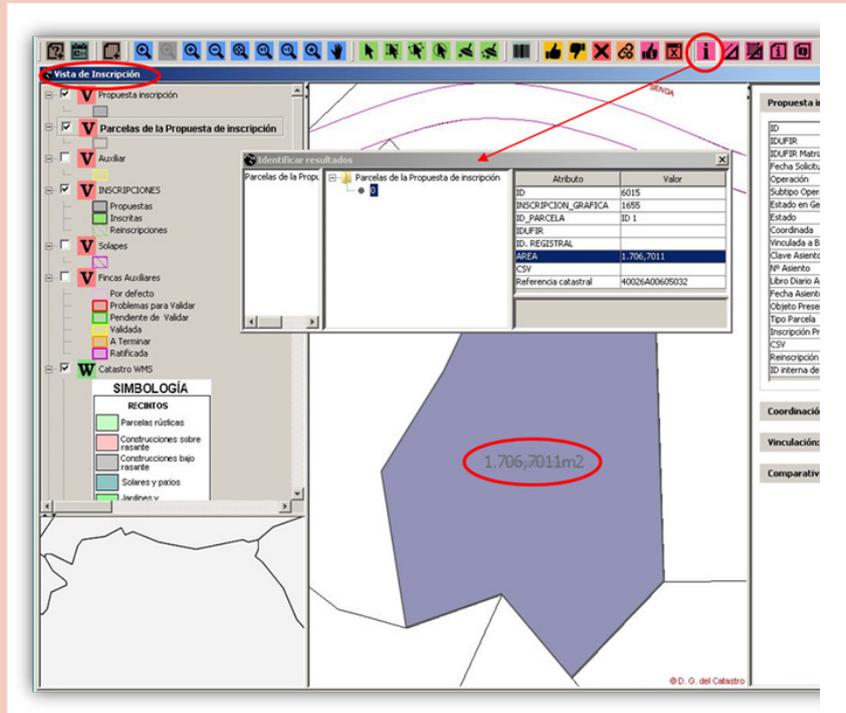
Metadatos relativos al escenario de configuración

Supf. Reg.	1.707
% variación	0,02%
Todos linderos Reg.	
Lindero Norte Reg.	
Lindero Sur Reg.	
Lindero Este Reg.	
Lindero Oeste Reg.	
Observaciones	area ok

1.2.2 CONSULTA DE LA SUPERFICIE EN EL ESCENARIO DE INSCRIPCIÓN EN OPERACIONES UNITARIAS

En el escenario de inscripción en operaciones unitarias (inmatriculaciones e inscripciones de base gráfica) obtenemos el dato de la superficie de la finca objeto de inscripción en la capa "Propuesta de Inscripción" y "Parcelas de la Propuesta de Inscripción" al solicitar "Información" o al seleccionar gráficamente esta última capa.

Figura 9: Escenario de inscripción



Luego veremos que en el cuadro de "Comparativa" también podemos consultar las diferentes superficies de forma precisa.

1.2.3 CONSULTA DE LA SUPERFICIE EN EL ESCENARIO DE INSCRIPCIÓN EN OPERACIONES REGISTRALES

En el escenario de inscripción en operaciones unitarias (inmatriculaciones e inscripciones de base gráfica) obtenemos el dato de la superficie de la finca objeto de inscripción en la capa "Propuesta de Inscripción" y "Parcelas de la Propuesta de Inscripción" al solicitar "Información"

Figura 10a: Escenario de inscripción, capa fincas resultantes

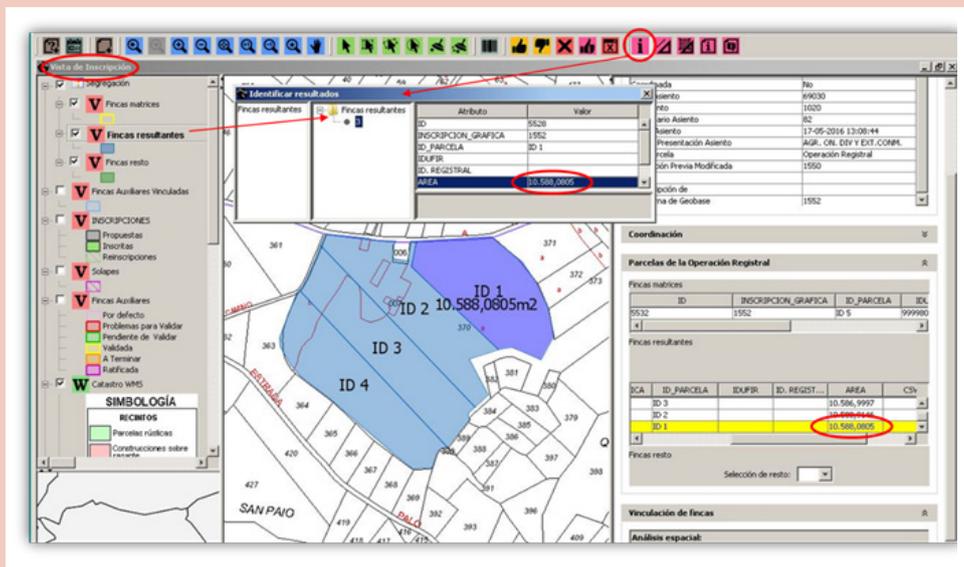
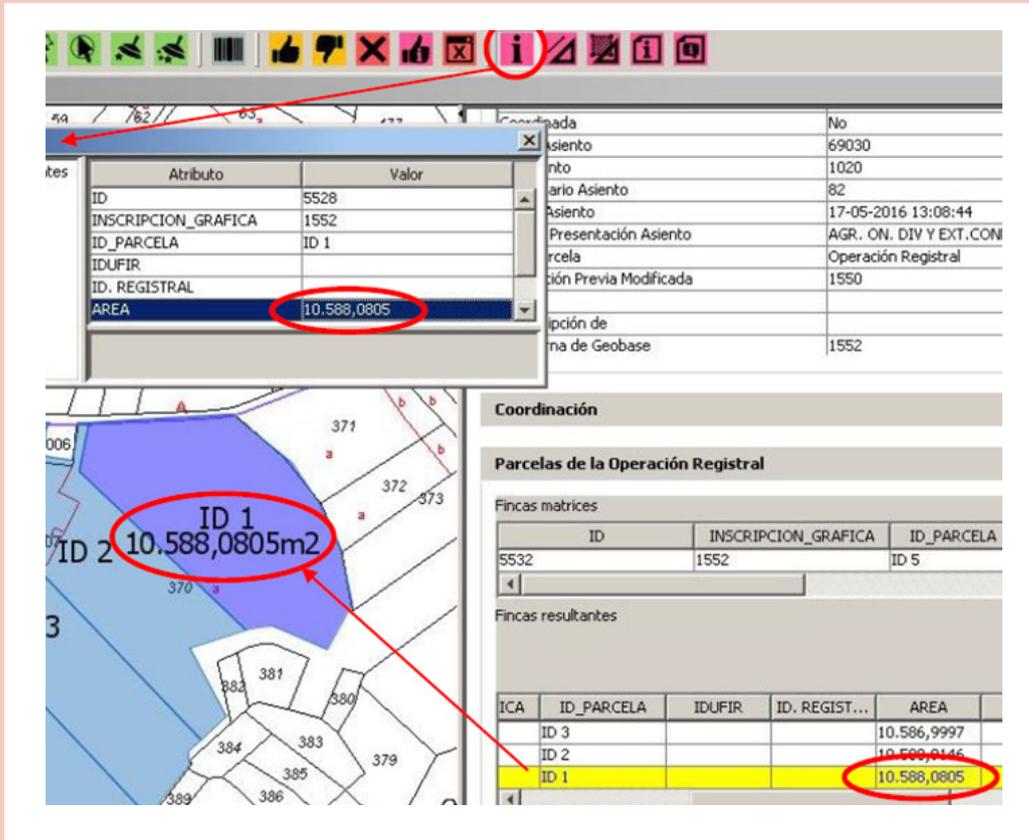


Figura 10b: Escenario de inscripción, capa fincas resultantes



1.3 Comparativa entre las distintas superficies

En el escenario de inscripción en operaciones unitarias es conveniente consultar el cuadro de “Comparativa”. Nos permite confrontar la superficie de la inscripción (Superficie BG propuesta) con la superficie de la finca auxiliar vinculada en public.finca (Superficie BG auxiliar) y con la superficie anotada en la ficha de la finca en la aplicación registral de gestión (Superficie Folio Registral). En el siguiente ejemplo vemos que la diferencia es debida al redondeo de los decimales.

Figura 11a: Cuadro “Comparativa”

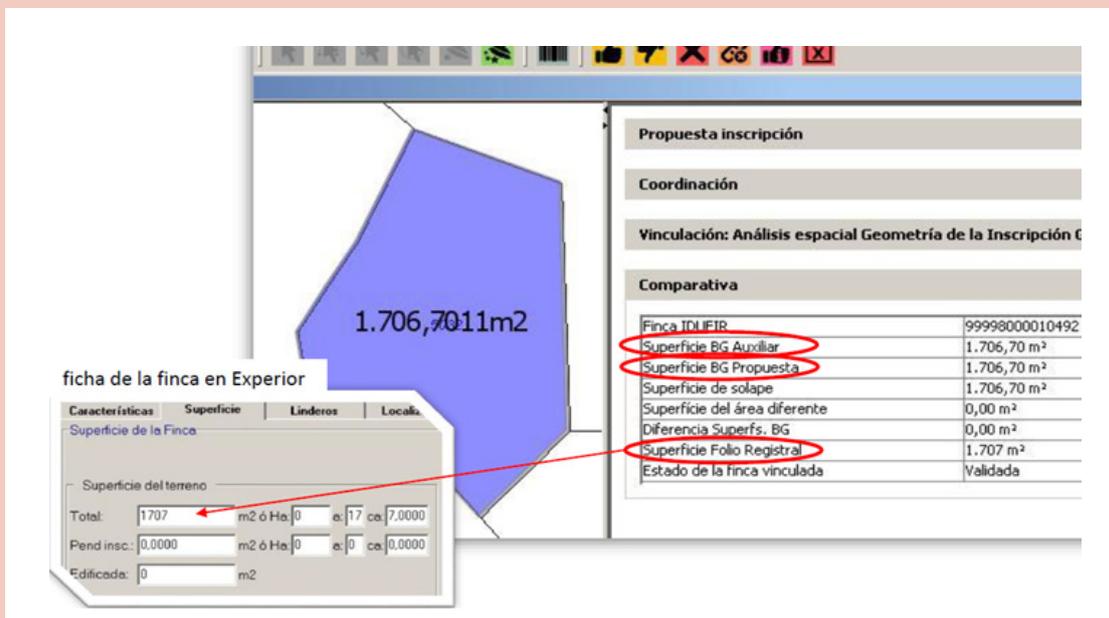


Figura 11b: Cuadro “Comparativa”

ficha de la finca en Exterior

Características	Superficie	Linderos	Localiz
Superficie de la Finca			
Superficie del terreno			
Total:	1707	m2 ó Ha: 0	a: 17 ca: 7.0000
Pend insc.:	0,0000	m2 ó Ha: 0	a: 0 ca: 0,0000
Edificada:	0	m2	

2 Conclusiones

En el caso de operaciones unitarias la **superficie de la inscripción** con la que debemos realizar el **análisis de coherencia** será la que encontremos dentro del escenario de inscripción correspondiente a la **“Superficie BG Propuesta”** en el cuadro de Comparativa. Y en el caso de operaciones registrales la que encontremos en el cuadro de **“Parcelas de la Operación Registral”**.

Una vez que se produzca la firma de la inscripción y el despacho del documento, este valor de la superficie inscrita en la capa Inscripciones se trasladará a la capa auxiliar public.finca actualizándose las geometrías implicadas y vinculadas siempre que fuera necesario.



Registradores
DE ESPAÑA