

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

ARTÍCULOS

- **La anotación preventiva del art.203 de la LH**
Crítica de la RDGRN de 21 de noviembre de 2017
- **Empleo de la información gráfica catastral en el tráfico inmobiliario**
- **Análisis de la información aportada para segregación**
Revisión de posibles errores en Gmls aportados e invasores

SUPUESTO PRÁCTICO

- **Calificación Gráfica Registral**
A vueltas con la precisión gráfica técnica y su repercusión registral

LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL ART. 203 DE LA LH: Crítica de la RDGRN de 21 de noviembre de 2017

por Pedro Fandos Pons, Registrador de Dolores.

SUMARIO

1. Introducción
2. El Texto Legal
3. La RDGRN de 21 de noviembre de 2017
 - 3.1. El supuesto de hecho
 - 3.2. La nota de calificación
 - 3.3. Las alegaciones del Notario
 - 3.4. La decisión de la DGRN y los Fundamentos de Derecho
4. Crítica de la resolución
 - 4.1. Postura de la Comisión Técnica de Criterios de calificación registral gráfica
 - 4.2. Otras posturas doctrinales
 - 4.3. Nuestra opinión argumentada
 - 4.3.1. El argumento hermenéutico
 - 4.3.2. El argumento sistemático
 - 4.3.3. El argumento literal
 - 4.3.4. El argumento lógico
 - 4.3.5. El argumento finalista
5. Conclusión

Palabras clave: *Concordancia, expediente de jurisdicción voluntaria, anotación preventiva de rectificación de descripción, trámite esencial del expediente, crítica de la resolución.*

1. INTRODUCCIÓN

Cumplidos más de dos años desde la entrada en vigor de la compleja Ley 13/2015, de 24 de junio, su aplicación se ha visto facilitada por la doctrina que, generalmente, ha emanado de la DGRN, a través de sus resoluciones.

Sin embargo, a nuestro juicio, ello no ocurre con la RDGRN de 21 de noviembre de 2017, que ha declarado el carácter voluntario de la anotación preventiva de pretensión de rectificación de la descripción, superficie o linderos, a que se refiere el art. 203, en relación con el art. 201.1 de la LH, utilizando una fundamentación jurídica para llegar a esa conclusión, que no parece coherente con la mens legislatoris de la citada ley.

Aunque estamos ante una disquisición más teórica que real, pues en la práctica, todas estas situaciones se van a ventilar a través del expediente del artículo 199, más rápido, sencillo y menos oneroso que el del artículo 201.1 de la LH, vamos a intentar argumentar en este artículo porque, a nuestro juicio, el criterio de la DGRN introduce cierta inseguridad jurídica en la tramitación del expediente, tanto para los terceros, como para el registrador que ha de calificar la tramitación del expediente.

2.- EL TEXTO LEGAL

El art. 203.1 de la LH, en su regla Tercera dispone: «El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación».

La regla Cuarta, por su parte, dispone: «En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas. La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique».

La regla Quinta comienza disponiendo: «Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente...».

Estas reglas debemos relacionarlas con la regla Séptima, cuando en su inciso final regula la práctica de la alerta geográfica de inicio del expediente disponiendo: «También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos».

Finalmente, hemos de tener presente también lo dispuesto en la regla Octava del art. 203.1, cuando dispone: «Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo».

Y para el caso de calificación denegatoria, continúa disponiendo: «Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa».

3.- LA RDGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Debemos diferenciar el supuesto de hecho de esta resolución, donde se solicita que no se practique la anotación, del supuesto de hecho de la RDGRN de 27 de octubre de 2017, donde si se solicita la práctica de la anotación preventiva.

3.1.- Supuesto de hecho

Se presenta en el Registro de la Propiedad un acta de las del expediente del art. 201 de la LH, para rectificar la descripción de una finca registral, que es complementaria de otra acta otorgada ante el mismo Notario, en la que se había omitido la solicitud de certificación registral prevista en la regla tercera del artículo 203, a que se remite la letra c) del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y solicitando los interesados que no se tomase la anotación preventiva de la regla 3ª del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Tras la consulta preceptiva del archivo registral, tanto literario como gráfico, el registrador calificador llega a la convicción que dada la extensión de la finca registral y la suma de las parcelas catastrales, el pretendido exceso de cabida podría estar incluido en otra finca registral inscrita.

3.2.- La nota de calificación

Esta es objeto de calificación negativa por parte del Registrador, porque tiene dudas fundadas en la identidad de la finca, basadas en que previamente se practicó una segregación, en la que la superficie de la finca ya objeto de rectificación y en lo que ahora nos interesa, «El artículo 201 de la Ley Hipotecaria en la letra c) del apartado 1 establece que en cuanto a la regla tercera (del artículo 203 LH) el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita. Confirma por ello la aplicación íntegra de la regla tercera del artículo 203, es decir, todo lo relativo a la incorporación por el Notario de la documentación presentada, remitiendo copia del acta al registrador, solicitando la expedición de certificación y que practique anotación preventiva limitada a la pretensión de rectificación».

Con relación a la anotación preventiva el registrador calificador declara: «En el supuesto de no estimarse el defecto señalado bajo el número 1.º, por no ser posible la expedición de la certificación para el procedimiento previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria sin la práctica de la anotación preventiva que prevé dicho precepto. La anotación preventiva y la expedición de certificación dentro del expediente son cuestiones íntimamente enlazadas, pues primero es la calificación registral para poder extender o no la anotación preventiva solicitada y luego, cuando haya practicado en su caso dicha anotación, el Registrador debe remitir al Notario, para unirla al expediente, la certificación registral, que se refiere a la descripción de la finca según el Registro y a la falta de coincidencia de la nueva descripción que se pretende con otra u otras fincas previamente inmatriculadas».

3.3.- Las alegaciones del Notario

El notario autorizante, en el asunto que ahora es objeto de debate, alega que la expedición de la certificación es de obligado cumplimiento para el registrador, por imponerlo el artículo 203, en relación con lo dispuesto en el artículo 201, *«de manera que, siempre que por un notario, que esté tramitando un acta de esta naturaleza, se le solicite dicha certificación registral, el registrador debe emitirla, con todas las advertencias, cautelas y prevenciones que crea oportunas; pero nunca negarse a expedirla, pues está sometido al imperio de la ley. De manera que, en vista de dicha certificación registral, el notario podrá decidir si continua o suspende el procedimiento extrajudicial o expediente para la constatación del exceso de cabida; e informarse de cuáles son los obstáculos o impedimentos que pueden aparecer del registro, a fin de arbitrar una solución jurídica»*.

Con relación al carácter de la anotación preventiva, declara el Notario que si el registrador entiende que la anotación preventiva de pretensión de rectificación de la descripción del artículo 201 de la LH (por su remisión a la regla Tercera del artículo 203 de dicha ley) *«es preceptiva y obligatoria, y paso previo para la expedición de la certificación registral solicitada, en este supuesto, dicha certificación la tiene que cumplir en todo caso (cualquiera que sea la solicitud del promotor del expediente notarial respecto a la anotación preventiva; es decir, la pida o la niegue el interesado), tras haber expedido la mencionada anotación preventiva. Y si, dicha anotación preventiva (en cuya negativa del peticionario funda su rechazo el registrador fuese potestativa o facultativa (para evitar costes y demoras), en este supuesto, ya ha manifestado expresamente el promotor del expediente que no la extienda; pasando directamente a emitirse la certificación registral solicitada. En todo caso, se cualquiera que fuese la solución jurídicamente correcta sobre este particular, lo que no se puede hacer por la señora registradora, por lo contradictorio, es afirmar que es obligatoria previamente la expedición de la anotación preventiva (antes de la expedición de la certificación registral) y después no expedir dicha certificación porque el interesado no la solicitó y rechazó dicha anotación preventiva»*.

3.4.- La decisión de la DGRN y los Fundamentos de Derecho

Con carácter previo al tratamiento del carácter de la anotación preventiva, conviene tener presente según la DGRN, respecto a las dudas en la identidad de la finca, que *«la manifestación de dudas de identidad no justifica la suspensión del procedimiento, en el que siempre pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas, como seguidamente se dirá»*. En cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, el artículo 201 dispone que *«el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita»*, siempre que el registrador compruebe la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral; la falta de previa inscripción de la superficie que se pretende incluir ahora en la finca a favor de persona alguna; y la ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

De los preceptos citados, resulta para la DGRN que *«el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016)»*.

Continúa declarando la resolución: *«la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los posibles afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador. Así resulta de la regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes»*. Entre esos interesados, además de aquellos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que *«levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación –o rectificación, en el caso del artículo 201– solicitada»*. Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción de dominio o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario».

En cuanto al carácter obligatorio o potestativo de la Anotación preventiva, declara la DGRN: *«la conveniencia de practicar esta anotación no determina que tenga un carácter obligatorio, pues ello no encajaría con el principio de voluntariedad de la inscripción que rige en el sistema registral español. Este carácter voluntario, además, era el que tenía este tipo de anotación preventiva de los expedientes de dominio antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, según el artículo 274 del Reglamento Hipotecario. El carácter potestativo, aunque no de forma expresa, también puede inferirse de las expresiones utilizadas en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria»*.

De este modo, como ya hemos señalado la regla tercera se refiere a que «en su caso» practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación –o de rectificación de descripción–, de modo diferenciado a la expedición de certificación cuya solicitud y aportación al procedimiento es preceptiva, como resulta, además, de todos los trámites en los que se contempla que debe partirse de la situación registral. Por otra parte, la regla sexta dispone que «en caso de calificación positiva por el Registrador, este procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva». Por tanto, de esta regla se observa que el propio precepto prevé que el procedimiento continúe hasta su finalización con inscripción del derecho de dominio, aunque no se haya tomado dicha anotación. Debe destacarse la norma no contempla la conversión de la anotación en inscripción en todo caso, sino que expresamente se prevé la conversión sólo «si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento», de lo que resulta de forma evidente que nos encontramos ante asiento de carácter voluntario, cuya omisión no impide la expedición de la certificación y la tramitación del procedimiento. En la misma línea, en la regla octava se hace referencia alternativamente a la vigencia del asiento de presentación o de la anotación preventiva, para indicar que no procederá tramitarse otro procedimiento durante dicha vigencia; de donde también resulta que se contempla la posibilidad de que dicha anotación no se haya practicado. Por todo lo expuesto, lo procedente en el presente caso es la expedición de la certificación y la continuación del procedimiento, en los términos indicados en los anteriores fundamentos, debiendo en consecuencia revocarse la nota de calificación».

4.- CRÍTICA DE LA RESOLUCIÓN

A nuestro juicio, la argumentación jurídica utilizada por la DGRN para determinar el carácter voluntario de la anotación preventiva tiene puntos débiles, si utilizamos todos los argumentos de interpretación que la Ley ofrece al interprete.

La DGRN se apoya en un argumento literal y en el principio de voluntariedad de la inscripción, utilizado, a nuestro modesto entender, de modo erróneo, como intentaremos argumentar después. Pero, antes nos referiremos a la posición de la Comisión Técnica de Criterios de calificación registral gráfica y de distintos sectores de la doctrina, respecto al carácter de esa anotación preventiva.

4.1.- Postura de la Comisión Técnica de Criterios de calificación registral gráfica

La Comisión Técnica de Criterios de calificación registral gráfica se pronunció sobre el carácter obligatorio de la anotación preventiva de pretensión de inmatriculación o rectificación de descripción en su respuesta a la consulta 14/2016, aunque sin unanimidad:

1.- La Postura dominante aboga por su carácter obligatorio, con base en los siguientes argumentos:

- «1.- El principio de rogación se centra en la solicitud de inicio del expediente. Pero, iniciado este, sus trámites son los regulados en el artículo 203, con las especialidades del artículo 201, que el Registrador ha de impulsar de oficio, cuando sean de su competencia. Entre esos trámites está el de la anotación preventiva de inmatriculación, o el de petición de rectificación de la descripción.
- 2.- La expresión “en su caso” de la regla 3ª del artículo 203.1 de la LH no se refiere a la solicitud del Notario, sino a la práctica de la anotación preventiva por el Registrador, pues si no resultan acreditadas las circunstancias de la citada regla, el Registrador ha de denegar la práctica de la anotación preventiva y la certificación literal que ha de expedir es la de las finca o fincas coincidentes comunicándolo al Notario a fin de que proceda al archivo de las actuaciones. Por tanto, el Notario ha de solicitar la expedición de la certificación y la práctica de la anotación preventiva obligatoriamente, sin que quepa solicitar la una sin la otra. Así se desprende de la copulativa «y que» utilizada en el precepto, comprensiva de la petición tanto de la anotación, como de la expedición de la certificación. Ciertamente es que el Notario ha de solicitar su práctica, pero si no lo hace, el Registrador podrá negarse a expedir la certificación hasta que se solicite la misma, por ser trámite esencial del expediente», o practicarla de oficio como trámite esencial del expediente, sin necesidad de petición expresa, pues la forma de tramitarlo se regula por la Ley y no depende de la voluntad del interesado.
- 3.- El último inciso de la regla 3ª citada va en el mismo sentido, pues el Registrador denegará la anotación preventiva, con la especialidad que ahora la finca invadida no es de dominio público, pero el resultado es el mismo: la denegación de la anotación solicitada, que comunicará al Notario para que archive las actuaciones, acompañando certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial la información utilizada, y en su caso, certificación literal de la finca o fincas invadidas. Es decir, en todo caso la regla siempre está pensando en la práctica o denegación de la anotación preventiva y en la expedición de la certificación como trámites necesarios del expediente. Además, la calificación registral denegatoria puede recurrirse como cualquier otra calificación, lo que demuestra que sin práctica de la anotación preventiva no puede seguirse el expediente, al ser trámite esencial del mismo.
- 4.- La regla 4ª, al utilizar la expresión «en otro caso» se está refiriendo al supuesto en que el Registrador estime acreditadas las circunstancias de la regla 3ª, tras comprobar su archivo literario y gráfico, ordenando tanto la práctica de la anotación como la expedición de la certificación.
- 5.- El inciso final del párrafo 3º de la regla 6ª cuando dispone «si se hubiera practicado anotación preventiva» hay que relacionarlo con el comienzo del inciso cuando habla «en caso de calificación positiva», lo cual es lógico pues en caso de calificación negativa

no se practica anotación, se expide certificación literal de las fincas invadidas, no de la que es objeto del expediente y se comunica al Notario para que archive.

- 6.- *No puede invocarse la analogía con el artículo 274 del RH, pues además de que está tácitamente revocado, como ha declarado la Resolución Circular interpretativa de 3 de noviembre de 2015, es disposición de rango inferior a la Ley 13/2015, que es además posterior. Además, en el régimen anterior, el expediente tenía una naturaleza judicial, y la intervención del Juez suponía una mayor garantía para las partes y ahora se regula un expediente de jurisdicción voluntaria, cuyo objeto es lograr el acuerdo, por lo que se quiere asegurar su resultado con esta anotación.*
- 7.- *No tendría sentido la detallada regulación de esta anotación que hace la regla 4ª del art. 203.1 ni hubiera sido necesario crear un tipo especial de anotación preventiva, pues si se trataba de asegurar la prioridad hubiera bastado una anotación preventiva de las ya previstas en la Ley.*
- 8.- *La regla 5ª del artículo dispone que el Notario continua el expediente cuando recibe la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación acompañada de la correspondiente certificación. Ello es lógico con lo dispuesto anteriormente, pues si el Registrador no se convence de las circunstancias de la regla 3ª, ha de denegar la anotación, expedir certificación literal de las fincas invadidas, o traslado de los datos de la información territorial, si la invadida fuere de dominio público y lo comunica al Notario para que archive las actuaciones.*
- 9.- *La regla 8ª del art. 203.1 al disponer: «Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo», parece considerar que esta ha de practicarse en todo caso, pues no puede iniciarse procedimiento de rectificación de descripción durante la vigencia del asiento de presentación, es decir, desde que se presente la solicitud notarial de expedición de la certificación y práctica de la anotación preventiva, y también durante el período de vigencia de la anotación preventiva, cuyo plazo de expedición es de 15 días desde la práctica del asiento de presentación, que además puede extenderse más allá de la vigencia del asiento de presentación, pues su duración es de 90 días, pudiendo incluso prorrogarse.*
- 10.- *El último párrafo del artículo 201.1 de la LH, cuando dispone: Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas, no se refiere a la primera calificación que ha de hacer para decidir si práctica o no la anotación preventiva, sino a la calificación final del título, que puede recurrirse en la forma ordinaria».*

Sin embargo, una posición minoritaria dentro de la propia Comisión abogaba por su carácter voluntario, con base en los siguientes argumentos:

- «1.- El principio de rogación registral implica que la práctica del asiento ha de ser rogada.
- 2.- La voluntariedad de la inscripción, en sentido amplio.
- 3.- La expresión «en su caso» que emplea la regla 3ª del artículo 203.1 de la LH, se dirige al notario.
- 4.- El último inciso de la regla 3ª del artículo 203.1 de la LH, «Si el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público», no implica el sobreseimiento del expediente si la Administración notificada no se opone.
- 5.- La expresión «en otro caso» de la regla 4ª del art. 203.1 de la LH, debe interpretarse al igual que la anterior como dirigida al registrador, si se ha solicitado la práctica de dicha anotación preventiva».
- 6.- La regla 6ª del artículo 203, en su párrafo penúltimo utiliza la expresión «si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento se convertirá en inscripción definitiva», que evidencia el carácter voluntario de la misma.
- 7.- El anterior artículo 274 del RH configuraba la anotación preventiva como potestativa».

4.2.- Otras posturas doctrinales

Desde diversos ámbitos doctrinales se aboga por el carácter de esta anotación preventiva como trámite esencial del expediente, no dejando de reconocer que la legislación no es clara. Así:

- 1.- DELGADO RAMOS, aun reconociendo su carácter voluntario, entiende que: «Según la redacción legal, es claro que el procedimiento del artículo 201 permite inscribir la rectificación de la descripción literaria de la finca (superficie y linderos), pero no está nada claro que permita inscribir su representación gráfica georreferenciada, pues sólo concede tal efecto al procedimiento del artículo 199, a cuyos requisitos se remite imperativamente el art 9 LH en todo caso de georreferenciación potestativa. Aun no siendo legalmente obligado para el notario la solicitud de anotación preventiva de inicio del procedimiento, es muy arriesgado no pedirla»¹.

¹ DELGADO RAMOS, J: «Para georreferenciar las fincas, acudir al art. 201 de la LH en vez de al art. 199 de la LH no es nada recomendable. Y hacerlo sin anotación preventiva es arriesgado» en Regispro.es, el 28 de enero de 2018.

Compartiendo la opinión del autor, a nuestro entender, su razonamiento conduce hacia el carácter de la anotación preventiva como trámite esencial del expediente del artículo 201, pues si este no permite la inscripción de la georreferenciación de la finca, la alerta geográfica a que se refiere el art. 203 debe completarse con una alerta literaria, que advierta a terceros la pendencia del expediente.

2.- También DE LA FUENTE SANCHO declara que: «De los anteriores criterios de la DGRN resulta que en el momento inicial del expediente de dominio el registrador deberá expedir la certificación y practicar la anotación preventiva solicitada y reservarse sus dudas para el momento en el que finalice el expediente y se solicite la inscripción del exceso. A destacar también, en favor de este criterio, que si sólo se solicita la expedición de la certificación de dominio y cargas de la finca parece que en todo caso ha de expedirse (aunque la legislación no es clara), como ocurre en este expediente, y por tanto queda libre la vía para seguir tramitando el expediente. Sin embargo, no parece congruente que si además de la certificación se solicita la anotación preventiva y se deniega haya que suspender el expediente, a pesar de haberse expedido la certificación. Quizá, como método de conciliación de ambas posiciones, lo procedente sea expedir la certificación y practicar la anotación siempre, y en un apartado adicional de la certificación informar al registrador que podrían (cuando finalice el expediente y se solicite la inscripción del exceso) suscitarse dudas de identidad de la finca sobre el exceso, por los motivos que señale, y que servirían de aviso al interesado y al notario autorizante para que en el expediente se aporten pruebas que despejen dichas posibles dudas»².

4.3.- Nuestra opinión argumentada

A nuestro modesto entender, el carácter de esa anotación preventiva es la de ser un trámite esencial del expediente del artículo 201.1 de la LH. Y para defender esta afirmación nos basamos en los siguientes argumentos:

4.3.1.- El argumento hermenéutico

Como dice el Antecedente IV de Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, el expediente del art. 201 de la LH «se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados». Si consideramos que la anotación preventiva de pretensión de rectificación como voluntaria, se deja al arbitrio del promotor del expediente, la publicidad de las vicisitudes a resolver mediante la tramitación del expediente. No parece que con ello se defiendan mejor los derechos de todos los posibles afectados, que no solo son los titulares de derechos reales sobre la finca, o los titulares de fincas colindantes, sino también los posibles terceros que pretendan entablar cualquier tipo de relación jurídico real sobre la finca, que pueden conocer la pendencia del expediente, a través del asiento de presentación, pero no pueden tener conocimiento de las posibles dudas sobre la identidad de la finca alegadas por el registrador en la certificación registral, o la documentación aportada por el promotor.

4.3.2.- El argumento sistemático

La Ley 13/2015, de 24 de junio reforma la redacción del Título VI de la LH, desjudicializando la tramitación del expediente de dominio anterior que se sustituye por otros expedientes de jurisdicción voluntaria, bajo el principio de alternatividad en su tramitación por notario o registrador, a elección promotor del expediente, regulando sus trámites respectivos, con el objeto de lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral.

Estos se enumeran en el art. 198, que permite dos alternativas:

- 1.- La rectificación de la descripción, mediante la inscripción de la georreferenciación de la finca, cuando las diferencias superficiales entre la descripción literaria y la que resulta de la representación gráfica es superior al 10 % de la cabida inscrita, mediante el expediente del art. 199 de la LH, tramitado ante el registrador.
- 2.- La rectificación de la descripción, superficie y linderos de la finca mediante el expediente del art. 201.1 de la LH, tramitado por el notario y calificado por el registrador, entendiéndose que su objeto es rectificar una descripción, superficie, o actualizar los linderos de la finca, cuando su trazado no se discute, por ser los que en su día se debieron hacer constar en la inscripción, sin alterar la realidad física de la finca registral, que en su día se inscribió.
- 3.- El expediente de deslinde del art. 200, cuando hay conflicto entre colindantes sobre el trazado del lindero, mediante el cual se trata de lograr un acuerdo entre ellos, ante notario, que después ha de calificar el registrador.

Por tanto, es el titular de la finca el que ha de optar por uno u otro expediente, según el supuesto de hecho. Los del art. 199 y 201.1 pueden solaparse, existiendo diferencias entre ellos. Pero una vez elegido uno u otro, los trámites son los que resulta de la regulación legal y no de la voluntad de las partes. Es decir, si el titular registral quiere evitar la práctica de la anotación preventiva puede optar por la tramitación del art. 199 que no la regula y no por la del art. 201.1 que la regula como trámite esencial del expediente, a nuestro entender.

El principio de voluntariedad del asiento a que alude la resolución comentada debe interpretarse en el sentido de la libre elección del promotor del inicio o no del expediente y del tipo elegido, el cual no se tramita mediante un procedimiento registral ordinario, como se demuestra por los plazos que regula, que exceden del plazo ordinario de calificación y despacho propio del procedimiento registral, que es de 15 días,

² DE LA FUENTE SANCHO, A: Comentario a la RDGRN de 21 de octubre de 2017 en notariosyregistradores.com.

duración que justifica la práctica de esa anotación preventiva, como trámite esencial del expediente. Pero, iniciado el expediente el promotor no puede elegir los tramites, como tampoco puede elegir la forma de practicar la inscripción, que viene regulada por la Ley.

4.3.3.- El argumento literal

Si tenemos presente este supuesto de hecho y su delimitación respecto de los supuestos de hecho de los artículos 199 y 200 de la LH, el argumento literal utilizado por la resolución es ciertamente endeble, a nuestro juicio. La argumentación que hace parte de entender que la expresión «*en su caso*» evidencia su carácter voluntario y debe interpretarse como que ha habido solicitud previa por parte del promotor del expediente, con base al principio general de voluntariedad de la inscripción. Esta afirmación no se infiere claramente del tenor literal del precepto, si tenemos presente el supuesto de hecho a que se refiere el art. 201.1. Fundamentamos la afirmación con estos argumentos:

- 1.- El notario debe remitir el acta al Registro competente y solicitar la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva (art. 203.1. 3ª párrafo 1º). Es decir, utiliza la copulativa «y», de la que deriva que el requisito es cumulativo y debe solicitar ambas cosas. Por tanto, la expresión «*en su caso*», no se refiere a la solicitud del promotor, sino al supuesto de una primera calificación positiva de la pretensión de rectificación, cuando se acrediten las circunstancias a las que se refiere el párrafo 2º del citado precepto. Así se desprende de lo dispuesto en el párrafo 3º, que anuda la expedición de la certificación a la práctica de la anotación preventiva, configurando ambos como trámite esencial del expediente, cuando dispone: «*En caso contrario*», es decir, cuando no se acredite «a) la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación (rectificación en este caso) se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas» continúa disponiendo «*procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones*». A esa posible denegación es a la que se refiere la expresión «en su caso» del primer párrafo.
- 2.- De igual modo, el párrafo 4º del art. 203.1. 3ª anuda la expedición de la certificación a la práctica de la anotación, cuando «*el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes*». Aquí no utiliza la expresión «*en su caso*» del párrafo 1º.
- 3.- La regla 4ª del art. 203.1 también anuda la práctica de la anotación preventiva y la expedición de la certificación al disponer: «*En otro caso*», es decir, cuando se acrediten las circunstancias de la regla anterior y si la Administración consiente expresamente o no se opone y no hay dudas por parte del registrador, este «*practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas*». Con ello, la interpretación de la expresión «en otro caso» que utiliza la regla 3ª es coherente con la de la utilizada en la regla 4ª.

Y particularmente concluyente es la afirmación del párrafo 2º de la regla cuarta cuando dispone: «*La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas*», es decir, si se cumplen las circunstancias de la regla 3ª, se expedirá la certificación y obligatoriamente se extenderá la anotación preventiva, y la expresión «*solo se extenderá*» debemos interpretarla en el sentido que si no se acreditan esas circunstancias no se expedirá la certificación ni se practicará la anotación preventiva, sino que se denegarán ambas y se remitirán las actuaciones al Notario para el archivo de las actuaciones, teniendo presente que las dudas en la identidad de la finca han de referirse a «*la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación (rectificación en este caso) se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas*».

Es decir, que esa coincidencia total o parcial, solo puede derivar de la superposición de la georreferenciación aportada en formato GML, generalmente catastral o excepcionalmente alternativa, con la situación geográfica que derive de la capa auxiliar de calificación registral de la aplicación homologada del art. 9 de la LH.

Para poder apreciar esa coincidencia, las fincas colindantes han de tener bien una georreferenciación inscrita, o al menos, identificada geográficamente con valor auxiliar por el registrador competente. Y si no lo están, debe intentar proceder a identificarlas, mediante un análisis de los datos espaciales del folio registral, en comparación con la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada. Distinguimos cada uno de los casos:

a. Finca colindante con georreferenciación inscrita

Si el registrador puede apreciar esa coincidencia total o parcial con otra finca inmatriculada con georreferenciación inscrita, debe proceder a denegar la expedición de la certificación y la práctica de la anotación, pues ya no estamos ante un supuesto de rectificación de la descripción,

de la superficie o de los linderos, que permite el inicio del expediente del art. 201 de la LH, sino ante la pretensión de alterar la realidad física de la finca objeto del expediente y la de la colindante, cuya georreferenciación inscrita y coordinadas gráficamente con Catastro produce los efectos del principio de legitimación registral. La doctrina tradicional de la DGRN respecto a rectificaciones de cabida es que tienen por objeto rectificar un dato erróneo, sin que por ello se alteren los linderos. La rectificación de los linderos se refiere a su actualización y no a su trazado distinto del que consta en Registro, que es el supuesto de hecho del expediente del art. 200.

En el caso de que se aprecie esa coincidencia por el registrador, entendemos que el expediente no puede continuar, puesto que debe denegarse la expedición de la certificación y la práctica de la anotación preventiva, comunicándolo al notario para que archive las actuaciones. La solución en ese caso pasa por vías alternativas:

- 1) Si hay acuerdo entre las partes, estas pueden instar:
 - Un expediente del art. 199 de la LH, cada uno sobre su respectiva finca, aportando la georreferenciación correcta de las mismas, con resultados equivalentes a los de un deslinde parcial con relación al lindero.
 - Una conciliación registral del art. 103 bis de la LH ante el registrador competente, haciendo constar el acuerdo y el consentimiento sobre el trazado del lindero, distinto del que figura en el Registro, dejando inscrita la georreferenciación respectiva de cada finca.
 - Un expediente notarial de deslinde del art. 200, opción que será la menos probable, por sus costes fiscales y arancelarios.
- 2) Si no hay acuerdo entre partes, siempre queda expedita la vía judicial.

b. Finca colindante con georreferenciación con valor auxiliar de calificación

En este caso, la georreferenciación de la finca aportada coincide total o parcialmente con una finca identificada geográficamente por el registrador, previamente o de oficio, al configurar el escenario de calificación, mediante el análisis espacial del folio registral y de los datos que resultan del Registro.

En ese caso, la finca colindante identificada geográficamente por el registrador puede tener una descripción coherente con la que consta en el folio (finca amarilla) o no coherente (finca roja). En ambos casos, esa coincidencia total o parcial motiva unas dudas del registrador, pero que no son suficientes para interrumpir la tramitación del expediente, pues esas representaciones gráficas no están inscritas y no producen el efecto de la legitimación registral, y las dudas pueden resolverse en el seno del expediente. Esas dudas son las que el registrador deberá hacer constar en la certificación registral que expida, para que puedan ser conocidas por el promotor y subsanadas por el notario en la tramitación del expediente, mediante las notificaciones y comparecencias correspondientes, subsanación que ha de ser calificada por el registrador, en el segundo momento de la calificación registral de este expediente, cuando se presenta el título definitivo. Pero las mismas también han de hacerse constar en la anotación preventiva que ha de practicarse, para que pueda ser conocido por los terceros que solicitan publicidad registral de la finca, tanto la tramitación en curso del expediente, como las dudas alegadas por el registrador, que han de subsanarse en el curso del expediente, completando, desde el punto de vista literario la alerta geográfica del art. 203.1.7ª.

4.3.4.- El argumento lógico

La anotación preventiva completa la alerta geográfica de la regla 7ª del art. 203.1, y permite a los terceros, no solo saber la tramitación pendiente del expediente, sino también las posibles dudas alegadas por el registrador y que durante su pendencia no puede tramitarse ningún otro que tenga por objeto la misma finca o parte de ella, lo cual no puede conocerse por la sola creación de la alerta geográfica, lo que ofrece mayor seguridad jurídica que la alternativa de considerar la anotación preventiva como voluntaria para el promotor, que lógicamente preferirá no practicarla.

4.3.5.- El elemento finalista

Si las palabras que pueden distintas afecciones deben interpretarse en el sentido más conforme a la naturaleza y objeto del contrato, según el art. 1286 del CC, aplicando este criterio a este expediente, si el objeto del mismo es concordar la realidad registral con la física extrarregistral, con un régimen de notificaciones amplio a todos los posibles interesados, ese régimen de publicidad resulta reforzado si se completa con la práctica de la anotación preventiva de pretensión de rectificación, lo cual facilita el cumplimiento de su objetivo, cual es la concordancia de la realidad registral con la física extrarregistral.

5.- CONCLUSIÓN

Si aplicamos todos estos medios de interpretación, la conclusión no puede ser otra que el carácter obligatorio de esa anotación preventiva del expediente del art. 201.1 en relación con el art. 203 de la LH, como trámite esencial. Si el promotor quiere evitarla, puede acudir a otros medios distintos, como el expediente del art. 199, el deslinde, en su caso, o una conciliación registral, pero no puede obviarla en el seno de expediente del art. 201.1, como erróneamente ha declarado la resolución citada.

EMPLEO DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO

por Carlos Alonso Peña, Vocal Asesor de la Dirección General del Catastro.

SUMARIO

1. Certificación catastral descriptiva y gráfica
2. Representación gráfica georreferenciada alternativa (RGA)
3. Validación de representaciones gráficas georreferenciadas
4. Dinámica de uso de la información gráfica catastral
5. Actualización del dato catastral
6. Conclusiones

INTRODUCCIÓN

La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada a la descripción de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral.

El sistema de coordinación descansa, en primer lugar, en que la inscripción en el folio real de la representación gráfica de las fincas esté georreferenciada, con expresión de las coordenadas de sus vértices, si constaren debidamente acreditadas.

El segundo elemento fundamental del sistema es que la base de representación gráfica de las fincas registrales es la cartografía catastral, que se encuentra a disposición de los Registradores de la Propiedad. De estos preceptos se concluye que toda representación gráfica georreferenciada que se incorpore al folio real sólo debe realizarse con base en las coordenadas georreferenciadas derivadas de la cartografía catastral.

La cartografía catastral, y en concreto la “Certificación catastral descriptiva y gráfica” ha sido, el instrumento elegido para lograr la correcta descripción gráfica de las fincas registrales a medida que se producen las inscripciones en el Registro, dado que permite garantizar, previa la tramitación del procedimiento correspondiente y la calificación del Registrador, la coherencia de la información gráfica que se inscriba, la no invasión de las fincas colindantes ni del dominio público y la coordinación gráfica con el Catastro. Cuando la cartografía catastral no refleje la realidad física de las fincas, se prevén procedimientos para su actualización o mejora de su precisión métrica relativa, a través del empleo de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas. Dicha representación ha de cumplir ciertas condiciones técnicas fijadas en las oportunas resoluciones de desarrollo legislativo, verificándose la acreditación de dichas condiciones mediante el “Servicio de validación de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas” presente en la Sede Electrónica del Catastro, cuyo resultado es el “Informe de validación gráfica” (IVG).

1.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

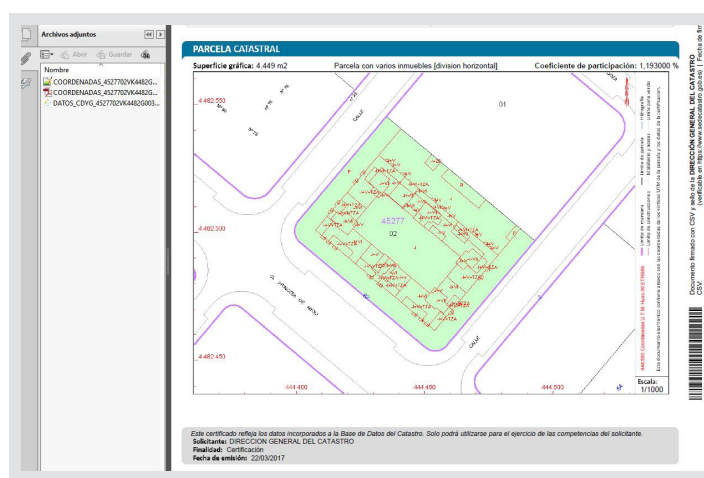
La certificación catastral descriptiva y gráfica de un bien inmueble es el documento oficial, emitido por la Dirección General del Catastro, acreditativo de las características físicas, económicas y jurídicas que comprenden su descripción catastral, entre las que se encuentran la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral. Además, cuando un inmueble esté coordinado con el Registro de la Propiedad se incorpora dicha circunstancia a la certificación junto con el código registral único de la correspondiente finca registral.

La certificación catastral descriptiva y gráfica es un documento electrónico emitido mediante actuación administrativa automatizada por la Dirección General del Catastro y firmado con el sello electrónico de la Dirección General del Catastro, que incorpora un código seguro de verificación (CSV) para la identificación y autenticación del ejercicio de su competencia. Los certificados papel son copia auténtica de sus respectivos documentos electrónicos.

El CSV identifica inequívocamente el documento en el catálogo documental de la Dirección General del Catastro, de tal forma que para transmitir el contenido de una certificación sólo es necesario transmitir los 16 caracteres que componen el código seguro de verificación. Conforme al artículo 83.2 del RLCI, cualquier persona que disponga del CSV podrá comprobar su autenticidad e integridad a través del servicio de cotejo de documentos mediante código seguro de verificación (CSV) de la Sede Electrónica del Catastro. Desde dicho servicio, introduciendo el código CSV presente en el certificado es posible obtener el documento electrónico original (PDF).

Como adjuntos a dicho fichero, formalmente incrustados en dicho fichero, se encuentran los ficheros GML y PDF con las coordenadas georreferenciadas de la parcela, así como un archivo XML con el contenido completo del certificado.

Figura 1. Certificación catastral descriptiva y gráfica



Los archivos GML y XML posibilitan el tratamiento automatizado de la información, existiendo servicios web en la propia Sede Electrónica del Catastro de acceso automatizado a dichos ficheros.

- El archivo GML contiene la georreferenciación de la parcela catastral objeto de certificación en el formato GML INSPIRE cadastral parcel. GML (acrónimo de Geography Markup Language) se constituye como una lengua franca para el manejo y trasvase de información entre diferentes Sistemas de Información Geográfica. Las coordenadas incluidas en el fichero GML son las mismas presentes en el anteriormente mencionado archivo PDF adjunto a la propia certificación. La finalidad de este archivo es evidenciar dichas coordenadas al ojo humano, facilitando su tratamiento manual, salvando las limitaciones inherentes a un formato orientado al intercambio automatizado de información como es el formato GML en sí.
- El archivo XML contiene de forma estructurada y entendible de forma automatizada todo el contenido del certificado, tanto el documento principal como el propio archivo adjunto GML con las coordenadas georreferenciadas de la parcela. Su finalidad es facilitar la captura automatizada de la información presente en el certificado.

Diferentes programas de terceros, pueden acceder al contenido completo del certificado, tras obtener una copia auténtica del mismo en la Sede Electrónica, sin más trámite que invocar, sin necesidad de autenticación, el servicio web de cotejo de documentos por CSV presente en la Sede Electrónica de Catastro. Este acceso evita tediosas, y siempre propensas a errores, reescrituras de la información contenida en el certificado. Una vez realizados los oportunos desarrollos por parte del agente colaborador, el certificado copia papel se incorpora al sistema de un tercero con la sola lectura del código de barras reflejo del código CSV presente en todo certificado. Se habilita así, el acceso a una situación temporal concreta, más allá de la consulta de la situación actual ya sea interactivamente o mediante la invocación desatendida de servicios web.

2.- REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA ALTERNATIVA (RGA)

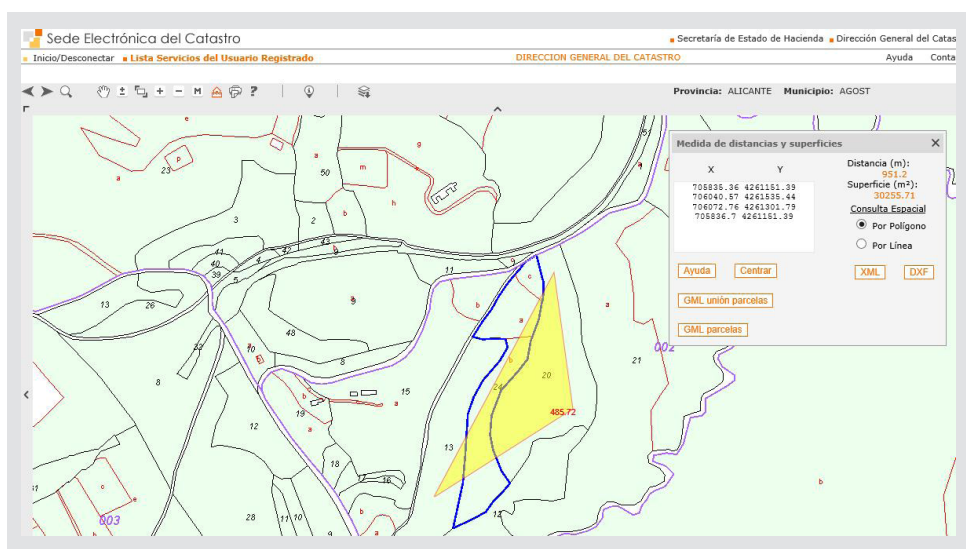
La representación gráfica georreferenciada alternativa (RGA) es una representación gráfica que difiere de la representación gráfica contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de un inmueble al entender el titular que no se corresponde con la realidad.

La falta de correspondencia de la descripción catastral de una finca con la realidad, se produce de forma natural al no haberse incorporado aún en el Catastro una alteración en el inmueble por los hechos, actos o negocios origen del tráfico inmobiliario (segregaciones/divisiones, agregaciones/agrupaciones, reparcelaciones, actos de gestión urbanística, etc.) y de forma extraordinaria por la constatación de discrepancias con la realidad en la descripción catastral, al existir inexactitudes en la misma.

La elaboración de una representación gráfica georreferenciada alternativa se puede elaborar por un técnico competente, por una autoridad pública, o por cualquier interesado. La RGA es un plano georreferenciado, que delimita de manera precisa la parcela en que se ubica, mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices, referidas al sistema geodésico oficial y que debe elaborarse en formato informático. Debe expresarse, al igual que las parcelas catastrales presentes en Catastro, mediante el formato GML INSPIRE de parcela catastral.

La RGA puede ser generada desde diferentes aplicaciones informáticas. Una sencilla búsqueda en Internet muestra la plétora de herramientas disponibles, apareciendo herramientas de software libres, herramientas suministradas por los colegios profesionales, así como herramientas de firmas comerciales especializadas. En particular, cabe reseñar la existencia de extensiones ("plugins") gratuitas para AutoCAD, QGIS o gvSIG, así como las posibilidades de generación presentes en la Sede Electrónica del Catastro.

Figura 2. Generación del GML de parcela catastral desde la SEC



Una vez elaborada la RGA de todas las parcelas que han de ser objeto de modificación debe verificarse su bondad, su encaje en el parcelario catastral. Los requisitos que ha de cumplir la representación gráfica georreferenciada alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad se recogen en el apartado séptimo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Muy resumidamente, deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

3.- VALIDACIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS GEORREFERENCIADAS

La verificación del cumplimiento de los criterios anteriormente expresados se consigue mediante el servicio de validación gráfica presente en la Sede Electrónica del Catastro. Este servicio puede ser instado por técnico competente, fedatario público o ciudadano, bien interactivamente, bien invocado directamente los oportunos servicios web desde sus diferentes aplicaciones informáticas.

El servicio de validación genera el Informe de validación gráfica (IVG). Dicho informe es un documento electrónico firmado con Código Seguro de Verificación (CSV) del Catastro como Actuación Administrativa Automatizada, conteniendo adjunto un archivo XML con toda su información, incluyendo los GML de las representaciones gráficas aportadas y resultantes. El informe evita el intercambio físico de archivos, al permitir la captura automatizada de su contenido evitando errores de transcripción. El contenido de un informe de validación gráfica (así como el de una certificación), es accesible en la Sede Electrónica de Catastro disponiéndose de diversas herramientas de localización y superposición.

Si el informe ha sido suscrito por técnico competente contendrá su identificación, la fecha de realización de los trabajos técnicos, los datos del solicitante, la metodología de los trabajos utilizada, así como los desplazamientos y giros observados. El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado siguiendo la metodología especificada, y no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización.

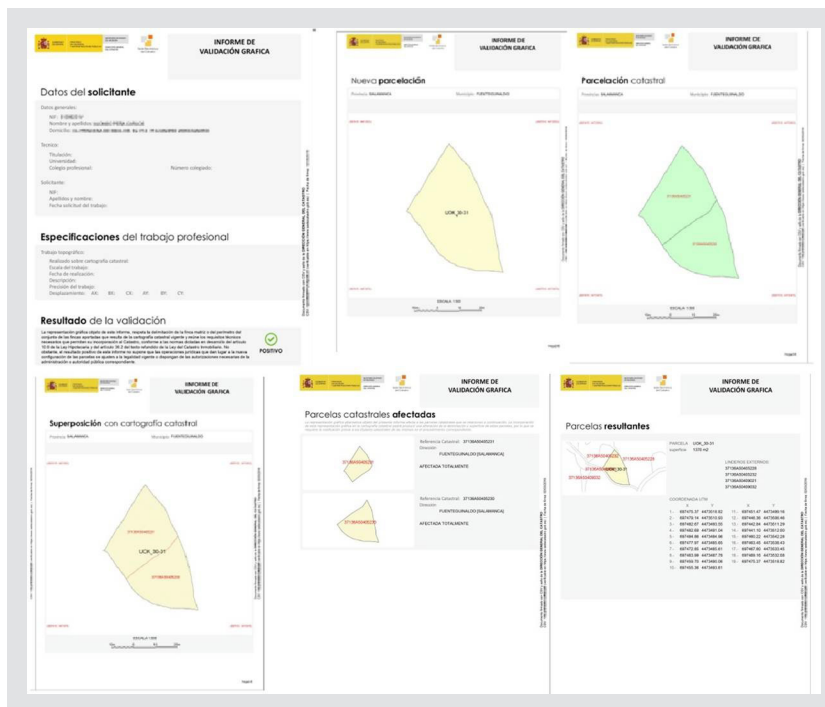
Su obtención precisa aportar los ficheros GML INSPIRE de parcela catastral de la representación gráfica georreferenciada alternativa y superar las oportunas comprobaciones. El informe puede obtenerse con carácter previo al procedimiento de actualización del catastro cuantas veces sea preciso. El informe de validación acompaña, pero no sustituye, al correspondiente procedimiento de actualización catastral.

La validación verifica exclusivamente que la RGA cumple los requisitos técnicos para su incorporación a la cartografía catastral, y que las fincas resultantes de la operación respetan total o parcialmente la delimitación de la finca matriz o de las parcelas existentes en la cartografía catastral, señalando las partes afectadas y no afectadas. En ningún caso se valida que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente. Un informe negativo no paraliza el tráfico jurídico, evidencia las parcelas catastrales afectadas total o parcialmente, facilitando la tramitación del oportuno procedimiento de rectificación o actualización correspondiente.

Si el resultado de la validación fuese positivo el informe contendrá la representación gráfica catastral resultante de la alteración catastral de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices, y la superficie obtenida. Cuando el resultado de la validación fuese negativo, el informe, además de los errores o defectos advertidos, expresará, en su caso, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica remitida.

El servicio de validación gráfica de representaciones gráficas alternativas se encuentra disponible en la Sede Electrónica del Catastro desde enero de 2016. Desde esa fecha se han generado más de 125.000 informes de validación gráfica por 13.000 usuarios distintos, de los cuales aproximadamente un 55 % han sido positivos. Un 64% de los informes generados lo fueron por usuarios identificados como técnicos competentes, un 34% por ciudadanos y un 2% por fedatarios. Actualmente, cada mes, se generan aproximadamente 10.000 nuevos informes de validación gráfica.

Figura 3. Informe de Validación Gráfica



4.- DINÁMICA DE USO DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA CATASTRAL

El objeto presente en el tráfico inmobiliario debe ser definido al inicio del mismo, debe ser conocido y aceptado por todos los agentes intervinientes, transitando entre ellos sin modificaciones. La información derivada de su configuración gráfica debe poder ser correctamente transcrita al documento público, e incorporada al Catastro y al Registro de la Propiedad, constituyéndose el IVG en habilitador de dichas posibilidades.

La definición del objeto no puede hacerse sin tener en cuenta la información presente en Catastro. La información catastral debe ser aceptada como punto de partida del negocio jurídico, o ser mejorada antes del inicio del citado negocio durante el cual se procederá a su alteración.

El IVG permite a todos los agentes que intervienen en el tráfico inmobiliario la validación previa de la información gráfica que finalmente se remitirá al Catastro. Dicha validación permite conocer cuanto antes las consecuencias de la información a remitir, habilitando la toma de las oportunas decisiones. La validación previa evita correcciones en estadios finalistas (escritura ya confeccionada, inscripción realizada, licencia autorizada) donde la corrección es difícil o muy costosa.

La validación previa implica el conocimiento de la situación de partida catastral. Se debe aceptar (por ser suficientemente correcta y precisa) o mejorar. La Dirección General del Catastro resolverá vía subsanación de discrepancias del artículo 18.1 LCI cuantas discrepancias de la cartografía catastral con la realidad le sean planteadas, siempre que jurídicamente sea posible, pudiéndose emplear el IVG para su reflejo y constatación.

Se resolverán con la suficiente agilidad para que el objeto del negocio pueda iniciar su tráfico jurídico correctamente definido. Una vez asegurado el contorno de la operación, la ausencia en Catastro de un negocio aún no formalizado, originará la oportuna representación gráfica georreferenciada alternativa que debe cumplir las especificaciones técnicas anteriormente detalladas para la incorporación de alteraciones en la cartografía catastral.

Notarios y registradores, mediante la comunicación regulada en el artículo 14 LCI, deben remitir a Catastro todas las alteraciones catastrales de las que tengan conocimiento. El intercambio se realiza por medios telemáticos, de forma estructurada y normalizada, empleando los servicios web de remisión de alteraciones catastrales disponibles en la Sede Electrónica del Catastro. El IVG sustituye a la remisión de ficheros GML de representaciones gráficas alternativas, bastando con consignar en el envío los dieciséis dígitos del CSV del correspondiente informe. Desde dicho CSV es posible acceder al catálogo documental catastral y recuperar los ficheros GML de las representaciones gráficas originalmente empleados en la generación del Informe.

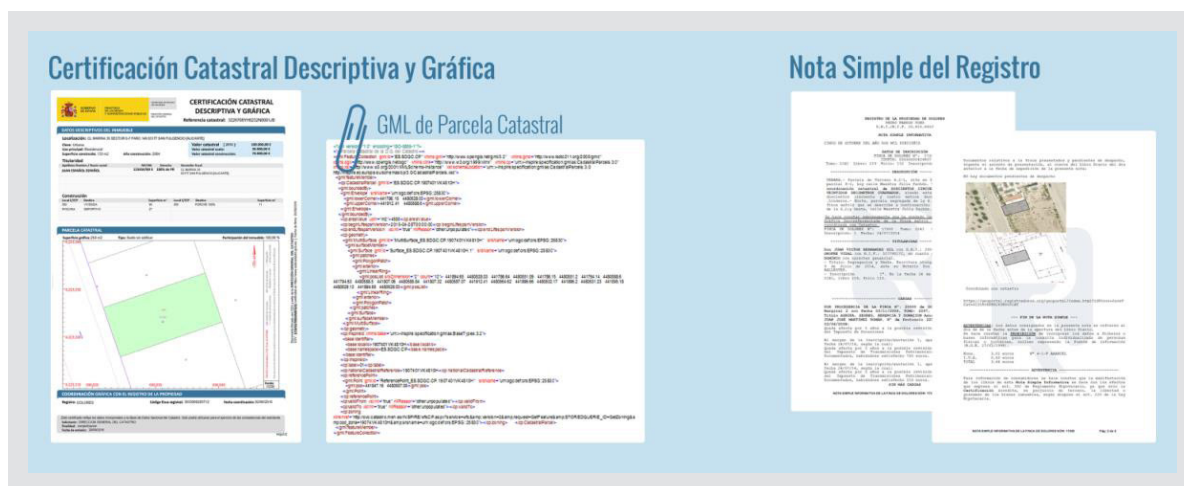
A continuación, se detalla el uso de la información gráfica catastral en general, y del IVG en particular, a lo largo de los diferentes pasos que tienen lugar en el tráfico inmobiliario, asumiendo la existencia de documento público e inscripción registral.

1. En el momento de firma del documento público, cuando se manifieste por los otorgantes que la certificación catastral descriptiva y gráfica (CCDG) vigente coincide con la realidad física de la finca, se deberá describir la finca de acuerdo con la misma, e incorporar una copia a la escritura, solicitando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada en el Registro. Cuando se ponga de manifiesto que la cartografía catastral no refleja la realidad de las fincas, al no reflejar el negocio por realizar, hay que aportar la oportuna RGA. Se recomienda la aportación del correspondiente IVG. Si no se ha aportado por el técnico competente, es recomendable que la validación gráfica se obtenga por la notaría antes de otorgar la escritura.
2. El IVG, sea positivo o negativo, determina todas las parcelas afectadas, total o parcialmente, a fin de que en el procedimiento notarial correspondiente, se pueda identificar a los titulares catastrales de las mismas, para darles el trámite de audiencia pertinente. Es recomendable que en dicho trámite se dé traslado del IVG en la notificación, para obtener una respuesta (consentimiento o no oposición) debidamente informada.
3. Es deseable que la escritura de alteración de la descripción física de la finca incorpore el informe de validación gráfica que ha servido para su formalización, lo que permitirá la identificación de la representación gráfica de cada parcela con las que consten en la escritura, operación necesaria para evitar errores en la validación catastral posterior y en la asignación de referencias catastrales.
4. Una vez se firme el negocio jurídico, la notaría remitirá telemáticamente toda la información necesaria para incorporar las alteraciones al Catastro. Catastro informará telemáticamente a la notaría del avance en la tramitación del procedimiento. En concreto, informará de las referencias catastrales asignadas, así como de la existencia de acuerdos de alteración catastral para su descarga y entrega al interesado. La notaría podrá incorporar esta información, así como las certificaciones descriptivas y gráficas resultantes como anejo a las escrituras.
5. Los documentos que se presenten para su inscripción en el Registro de la Propiedad que incorporen una representación gráfica georreferenciada de la finca, permiten que ésta sea inscrita en el folio real, siempre que así lo solicite el interesado.
 - Para la inscripción de la representación gráfica catastral el documento que se debe aportar es la certificación catastral descriptiva y gráfica (CCDG), que será tomada como punto de partida para la calificación del registrador y para su tratamiento por la aplicación informática registral.
 - Si se incorpora al título inscribible una alteración de la descripción de la parcela o parcelas afectadas, que todavía no se ha incorporado al Catastro, se debe aportar una representación gráfica georreferenciada alternativa (RGA), o el correspondiente informe de validación gráfica (IVG). El registrador puede solicitar a través de la SEC, la validación gráfica y la validación técnica de la descripción de la finca antes de la inscripción. Dicha validación resulta recomendable para evitar errores en la validación técnica del Catastro posteriores a la inscripción, difícilmente subsanables.
6. Para las labores de calificación e inscripción registral es de gran utilidad el IVG, sea positivo o negativo, dado que determina todas las parcelas catastrales afectadas, total o parcialmente, a fin de que en el procedimiento registral correspondiente, se pueda identificar a los titulares de las mismas, para darles el trámite de audiencia cuando sea necesario. Al igual que en el caso de las notarías, es recomendable que en dicho trámite se dé traslado del IVG en la notificación, para obtener una respuesta (consentimiento o no oposición) debidamente informada.
7. Si se ha inscrito una representación gráfica alternativa el Registro remitirá telemáticamente a Catastro la información relativa a la misma.

Si la información suministrada supera las oportunas validaciones se procederá a tramitar el correspondiente procedimiento. Catastro avisará telemáticamente de su finalización, pudiendo el Registro proceder a descargarse las certificaciones descriptivas y gráficas, para su posterior incorporación al folio real haciendo constar la circunstancia de la coordinación.

8. Una vez la representación gráfica georreferenciada inscrita sea la catastral, el registrador deberá remitir al Catastro, junto con los datos de la inscripción, el código de la finca registral y la fecha de la coordinación, circunstancia que formará parte de las futuras certificaciones catastrales y registrales (Ilustración 7).

Figura 4. Expresión de la coordinación



5.- ACTUALIZACIÓN DEL DATO CATASTRAL

En el nuevo escenario de colaboración planteado, los fedatarios no se limitan a mandar información periódicamente desvinculándose de los efectos que dicha remisión pudiera producir.

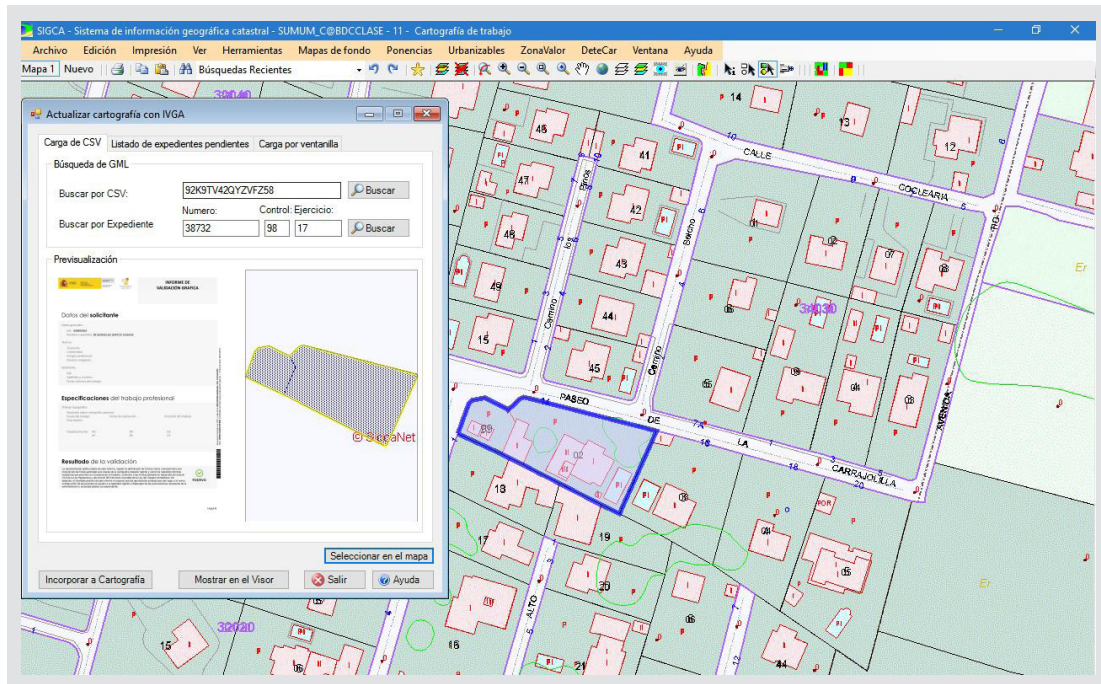
El resultado del trabajo del fedatario tiene reflejo inmediato, hay una vinculación inmediata entre lo remitido y las acciones desencadenadas en Catastro. Toda remisión de alteración jurídica o física por parte de los fedatarios, implica una respuesta por parte de Catastro que desencadena las oportunas acciones.

Desde la información procedente por notarios y registradores, Catastro determina en base al tipo de alteración remitido y la oportuna validación si la información se considera mero suministro de información subsistiendo en el ciudadano la obligación de declarar ante Catastro, o si accede a comunicación o subsanación de discrepancias. Caso de existir comunicación o subsanación, se tramitará la alteración lo más ágilmente posible, formado parte de dicha tramitación la asignación de referencias catastrales (documento formal) y los correspondientes acuerdos de alteración. La tramitación respetará escrupulosamente la información gráfica aportada, normalmente mediante el oportuno IVG.

El IVG resumen de las características de las fincas objeto de negocio y de su superposición con la información catastral, generado en origen por técnico competente, administración actuante, ciudadano o incluso por el propio Catastro (como avance de la ulterior alteración), y empleado por notarios y registradores en escrituras públicas e inscripciones registrales, es comunicado a Catastro junto con el resto de la información del negocio acaecido.

El IVG puede formar parte de la documentación aportada con la correspondiente declaración catastral, puede ser empleado como parte de la documentación justificativa para la tramitación de una subsanación de discrepancias, o ser comunicado telemáticamente por parte de notarios y registradores, sustituyendo el CSV identificativo del oportuno IVG la remisión de los ficheros GML presentes en todo envío de alteraciones físicas. El contenido completo del IVG es accesible a las aplicaciones de mantenimiento catastral facultándose su tratamiento automatizado.

Figura 5. Empleo del IVG durante la tramitación en Catastro



6.- CONCLUSIONES

La información gráfica está presente en el tráfico inmobiliario, los diferentes agentes involucrados han hecho suyo el modelo, participando activamente. El objeto presente en el tráfico inmobiliario debe ser definido al inicio del mismo, debe ser conocido y aceptado por todos los agentes intervinientes. La información derivada de su configuración gráfica debe poder ser correctamente transcrita al documento público, e incorporada al Catastro y al Registro de la Propiedad.

Las piezas clave del proceso de coordinación entre Catastro y Registro son la "Certificación catastral descriptiva y gráfica" y el "Informe de validación gráfica". Ambos productos incluyen como documentos adjuntos los ficheros GML expresión de las representaciones gráficas, y se encuentran firmados electrónicamente por Catastro mediante los 16 dígitos de su Código Seguro de Verificación (CSV). El intercambio entre los diferentes agentes que intervienen en el tráfico inmobiliario sólo precisa esos 16 dígitos, condensándose en ellos la información gráfica precisa para alcanzar la Coordinación Catastro-Registro. Catastro actúa como garante de dicha información.

Figura 6. 16 dígitos del CSV como expresión de la información gráfica precisa en el tráfico inmobiliario



ANÁLISIS INFORMACIÓN APORTADA PARA SEGREGACIÓN Revisión de posibles errores en Gmls aportados e invasiones

por la Vocalía del Servicio de Bases Gráficas.

SUMARIO


1. Introducción. Información aportada
 - 1.1. Archivos GML aportados
 - 1.2. Informe de Validación Gráfica de Catastro
2. Procedimiento
3. Análisis de los ficheros de representación gráfica alternativa
 - 3.1. Análisis de formato
 - 3.2. Análisis sintáctico
 - 3.3. Análisis geométrico
 - 3.4. Análisis de topología entre parcelas resultantes
 - 3.5. Análisis de superficies gráficas propuestas
 - 3.6. Análisis sintáctico
4. Recomendaciones

1. INTRODUCCIÓN. *Información Aportada*

Recibimos la siguiente información.

1.1 Archivos GML aportados

Nos aportan en el Servicio de Bases Gráficas 4 ficheros gml alternativos para inscribir una segregación de los cuales vamos a realizar su análisis:



_FINCA_1.gml	Archivo GML	6 KB
FINCA_2_AS_888(1).gml	Archivo GML	6 KB
FINCA_3_AS_888.gml	Archivo GML	5 KB
FINCA_4_AS_888.gml	Archivo GML	7 KB

1.2 Informe de Validación Gráfica de Catastro

No se dispone de informe de validación gráfica alternativa. Es recomendable para verificar las superficies geométricas de las fincas, la coordinación con la cartografía catastral y el formato y topología de los ficheros analizados.

2. PROCEDIMIENTO

Para hacer las comprobaciones geométricas y topológicas, se han cargado los ficheros gmls para poder realizar los controles oportunos. Los parámetros utilizados en estos análisis han sido:

Figura 2. Captura de pantalla de los parámetros utilizados en el análisis geométrico y topológico

The screenshot shows a configuration window with the following sections:

- Validación de geometría:**
 - Auto intersecciones
 - Nodos duplicados
 - Polígono con menos de 3 nodos
- Tipos de geometría permitidos:**
 - Punto
 - Línea
 - Polígono
 - Multipunto
 - Multilínea
 - Multipolígono
- Propiedades de geometría:**
 - Los polígonos y multipolígonos no pueden contener ningún agujero
 - Los objetos multiparte deben consistir en más de una parte
- Condiciones de geometría:**
 - Longitud mínima de segmento (unidades de mapa): 0,000000
 - Ángulo mínimo entre segmentos (grados): 0,000000
 - Área mínima de polígono (unidades de mapa al cuadrado): 0,000000
 - Ningún polígono astilla:
 - Delgadez máxima: 1
 - Área máxima (unidades de mapa al cuadrado): 0,000000
- Comprobaciones de topología:**
 - Comprobar duplicados
 - Comprobar objetos dentro de otros objetos
 - Comprobar solapamientos más pequeños que (unidades de mapa al cuadrado): 0,090000
 - Comprobar huecos más pequeños que (unidades de mapa al cuadrado): 0,090000

El análisis de los aspectos sintácticos, de formato y de los valores asignados a las etiquetas clave se ha realizado en el programa **Notepad++**.¹

3. ANÁLISIS DE LOS FICHEROS DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA

3.1. Análisis de formato

El análisis de formato se ha realizado sobre los 4 ficheros correspondientes a las representaciones gráficas de las fincas resultantes de la operación. Todos ellos cumplen las especificaciones de formato Cadastral Parcels 3.0.

En el caso de ficheros gml que contengan geometrías discontinuas, ha de generarse un fichero gml alternativo con formato multisuperficie o multipolígono. Este será el caso de los ficheros en los cuales hay que excluir los caminos.

3.2. Análisis sintáctico

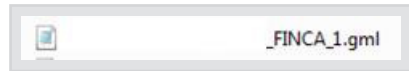
Sintaxis incorrecta en el caso de ficheros:

	_FINCA_1.gml	Archivo GML	6 KB
	FINCA_2_AS_888(1).gml	Archivo GML	6 KB
	FINCA_3_AS_888.gml	Archivo GML	5 KB
	FINCA_4_AS_888.gml	Archivo GML	7 KB

- Campo local Id incorrecto. Este campo es el identificador interno de la parcela. No puede quedar vacío. No repetir identificadores internos en el caso de ficheros gml que vayan a formar parte de una misma operación.
`<base:localId></base:localId>`
- Campo namespace ES.LOCAL.CP correcto
`<base:namespace>ES.LOCAL.CP</base:namespace>`
- Demasiadas posiciones decimales. Recomendable utilizar dos decimales, precisión centimétrica, de acuerdo a como trabaja Catastro.

¹ <https://notepad-plus-plus.org>

Aportan en éste caso 4 decimales.
Sintaxis incorrecta en el caso del fichero:



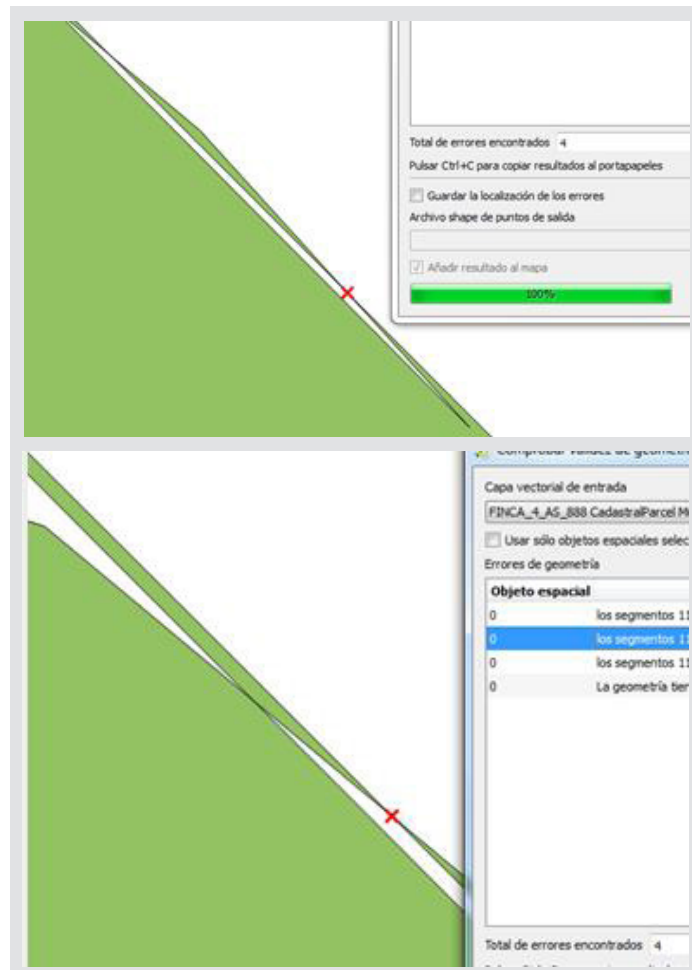
- Al ser fichero gml alternativo, no tiene referencia catastral definitiva asignada. Se recomienda no hacer mención a referencias catastrales, y no utilizar ES.SDGC.CP, sino ES.LOCAL.CP
`<cp:CadastralParcel gml:id="ES.SDGC.CP.xxxxxxx03500037">`
- Campo local Id xxxxxxxxxxxxxxx incorrecto. Si elige por ejemplo como local Id FINCA1, sustituirlo en todas las ocurrencias.
- Por ejemplo, en vez de "Multisurface_ES.SDGC.CP.xxxxxxxxxxxxx", poner "Multisurface_ES.LOCAL.CP.FINCA1"
- Campo namespace ES.SDGC.CP incorrecto. ES.LOCAL.CP correcto
- Demasiadas posiciones decimales. Recomendable utilizar dos decimales, precisión centimétrica, de acuerdo a como trabaja Catastro. Aportan en éste caso 4 decimales.

3.3. Análisis geométrico

GEOMETRÍAS ERRÓNEAS

Se han detectado errores geométricos en la geometría FINCA_4_AS_888.gml:

Figura 3. Geometrías erróneas

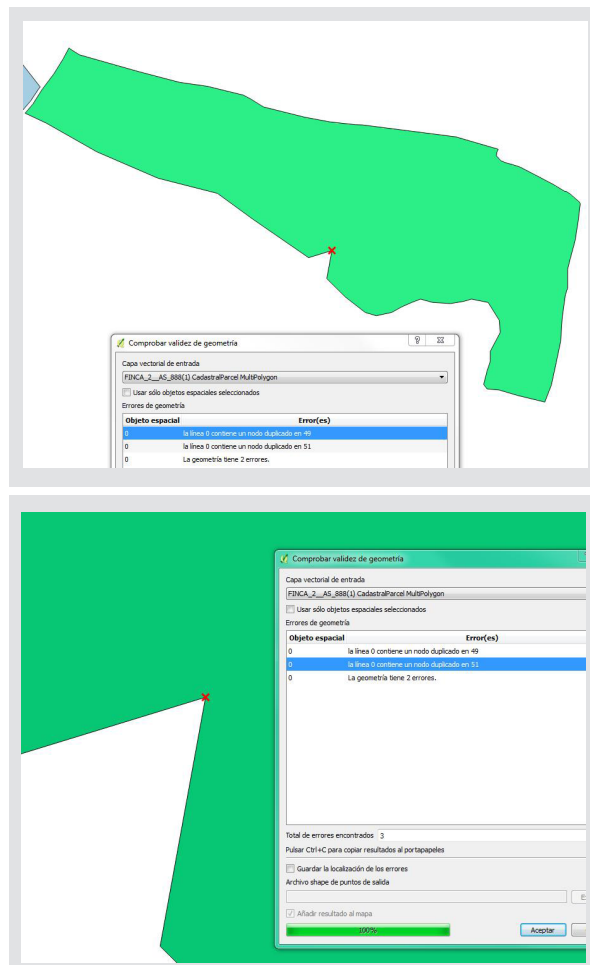




NODOS DUPLICADOS

Se han detectado nodos duplicados en la geometría FINCA_2__AS_888(1).gml.

Los nodos deben ser únicos a excepción del primero y último que deben ser el mismo para definir las geometrías cerradas



3.4. Análisis de topología entre parcelas resultantes

En este apartado se analiza la geometría conjunta de la propuesta de inscripción atendiendo a los criterios presentados en el apartado 2 del presente informe. No se han detectado huecos ni solapes entre las geometrías que forman parte de la operación.

3.5. Análisis de superficies gráficas propuestas

A continuación se muestra una tabla resumen de la superficie definida en la etiqueta areaValue y el área calculada encerrada por los vértices aportados, para cada geometría.

<!-- Superficie de la parcela en metros cuadrados. Tiene que coincidir con la calculada con las coordenadas.--> Ej. <cp:areaValue uom="m2">136990.0625</cp:areaValue>

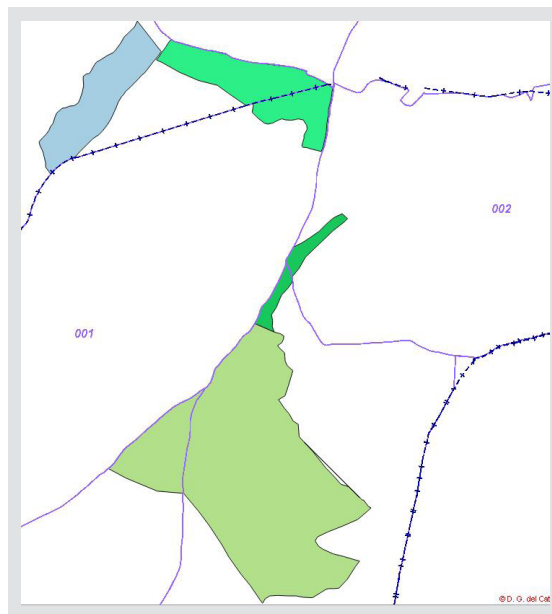
Figura 4. Resumen de superficies de geometrías

GML	AREAS m2	areaValue m2
FINCA_4_AS_888	733285.142	733285.1875
FINCA_3_AS_888	37508.73	37508.7422
FINCA_2__AS_888(1).gml	165363.373	165363.375
xxxxxxxxxx_AS888_FINCA_1	136990.01	136990.0625

3.6. Análisis de invasiones aparentes de dominio público

Aparentemente las geometrías aportadas coinciden con cartografía catastral vigente:

Figura 5. Situación de geometrías sobre cartografía catastral vigente



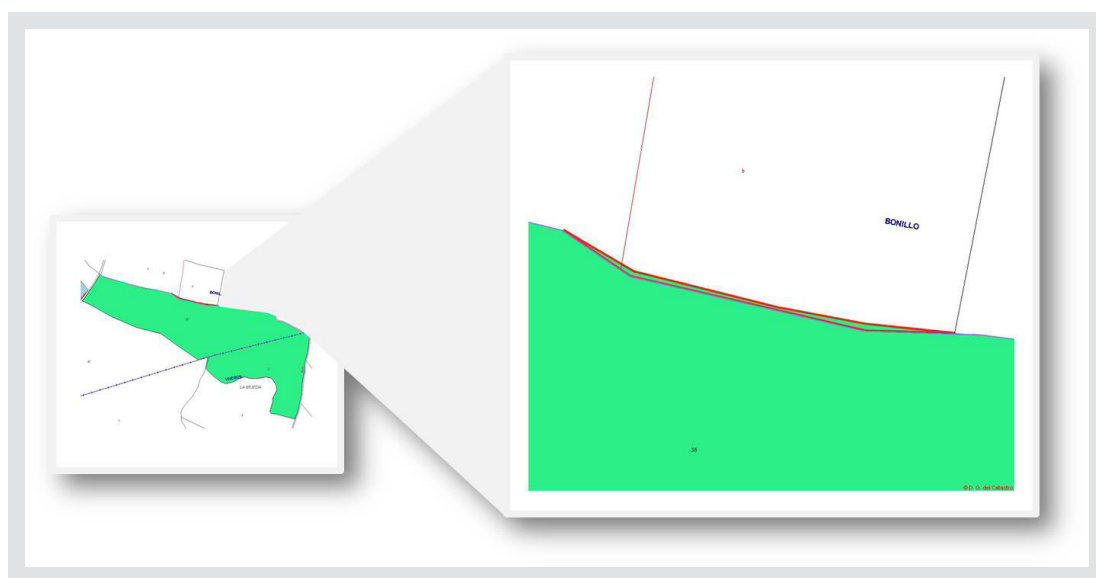
FINCA_3_AS_888.GML

Aparentemente hay una invasión de dominio público viario, sobre una parcela en concreto. Es vía de comunicación de dominio público.

Es necesario definir esta geometría excluyendo de la misma el trozo de camino que la atraviesa. Será necesario generar un fichero gml multi-superficie o multipolígono.

FINCA_2_AS_888(1).GML

Aparentemente hay una invasión de la FINCA_2_AS_888(1).gml sobre parcela colindante al norte:



FINCA_4_AS_888.GML

Aparentemente hay una invasión de dominio público viario, sobre ésta parcela. Es vía de comunicación de dominio público.

Consulta y certificación de Bien Inmueble

Cartografía
Consulta Descriptiva y Gráfica
Imprimir Datos

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	
Localización	
Clase Rústico	
Uso principal Agrario	

PARCELA CATASTRAL

Localización

Superficie gráfica 11.916 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	VT Vía de comunicación de dominio público	00	11.916

(*): Definición de superficie
¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

VÍA DE COMUNICACIÓN INCLUIDA EN GEOMETRÍA

GEOMETRÍA CONTINUA QUE INCLUYE VÍA DE COMUNICACIÓN. ERROR.

TOCOMARES

Es necesario definir esta geometría excluyendo de la misma el trozo de camino que la atraviesa. Será necesario generar un fichero gml multi-superficie o multipolígono.

4. RECOMENDACIONES

Se recomienda por parte del Servicio solicitar un nuevo Informe en el servicio de Validación Gráfica Alternativa (VGA) en la Sede Electrónica de Catastro **una vez solventados los defectos encontrados**. En el caso de IVGA con resultado negativo, se recomienda al técnico aportar un informe que justifique dicho resultado.

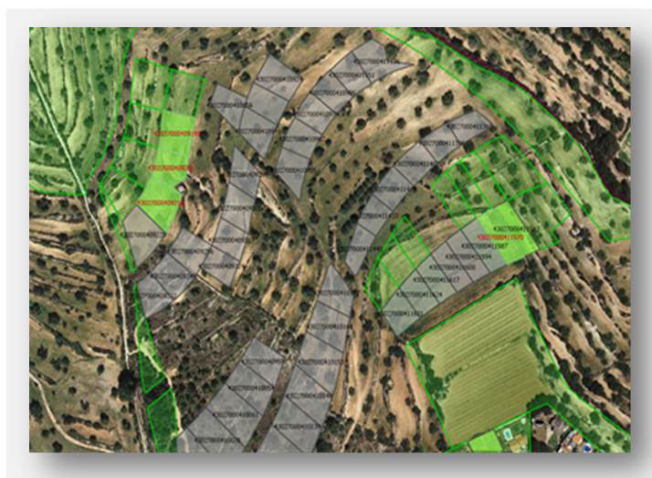
CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: A VUELTAS CON LA PRECISIÓN GRÁFICA TÉCNICA Y SU REPERCUSIÓN REGISTRAL

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

I.- SUPUESTO DE HECHO

En no pocas ocasiones, observamos que la superficie de solar de las fincas, resultantes de una división o segregación, a la que se concede licencia municipal y sobre la que los interesados prestan su consentimiento en un documento notarial o sobre las que se ha dado la debida publicidad dentro del procedimiento administrativo de expropiación, urbanístico de reparcelación o de concentración es una, la superficie resultante de la representación gráfica georreferenciada (alternativa o catastral) aportada con dicho documento es otra y la que se señala por la herramienta auxiliar homologada¹, podría resultar ser una tercera distinta.

Figura 1: Representación de inscripciones gráficas de una reparcelación aprobada hace más de 10 años sobre ortofotografía instituto cartográfico de Cataluña (en adelante ICC)



En este primer caso que nos encontramos, nos planteamos si cabía alterar la superficie literaria de las fincas de resultado de una reparcelación antigua, todavía no ejecutada ni alterada la realidad física sobre el terreno (es decir, difícil de apreciar la correspondencia con la realidad), en base a las superficies gráficas de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas por los interesados, adaptando su superficie conforme al *art. 9 o 201,3 LH*, cuando la diferencia superficial era muy inferior al 5% (+/-3 metros cuadrados en las diferencias más grandes) o si por el contrario, dado el procedimiento administrativo seguido, la intervención de todos los titulares en el expediente y su publicidad legal, debiera prevalecer la superficie del título inscrito en su día y archivado con planimetría conforme a los *arts. 6 y 8 RD 1093/1997 de 4 de Julio de Acceso al Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística* o si la superficie gráfica que debe tomarse, no es la redondeada en metros por catastro sino una tercera distinta a las anteriores, que contempla dos decimales y resulta de la herramienta auxiliar homologada.

¹ Homologada en virtud de RDGRN 2 de agosto de 2016 (BOE 1 de Septiembre de 2016).

Figura 2: División de finca registral en dos, con representaciones gráficas alternativas sobre ortofotografía ICC



En este segundo caso, nos encontramos con que la superficie de la escritura que toma por base la licencia municipal y a la que los interesados prestan su consentimiento es una, la gráfica alternativa aportada por el técnico y representada sobre cartografía y ortofotografía es otra (siendo una metodología distinta al alzamiento topográfico que también permite la norma, incluso cabría que unos lindes estuvieran hechos de una forma y otros de otra) y la que resulta de la herramienta auxiliar homologada es una tercera distinta.

En todo caso, hay que tener en cuenta también, el índice de error o precisión (que puede ser precisión absoluta – si lo es a nivel mundial o precisión relativa) que para urbana y para rústica, señala tanto el GML catastral o alternativo, como la ortofotografía utilizada (PNOA o ICC), que pueden ir cada uno de ellos desde por ej. los 0,5 al 1,5 metros cuadrados y que podrían servir para determinar también a partir de cuándo considerar un desplazamiento como tal.

Las cuestiones que se plantean en la práctica registral en torno a la distinta precisión técnica de la superficie de solar de la finca resultante de la georreferenciación², a las que trataremos de dar alguna respuesta, son las siguientes:

- A.- ¿Cuál puede ser el origen de esta diferencia superficial? y ¿en qué afecta la mayor o menor precisión técnica a las operaciones registrales?
- B.- ¿Cómo debe actuar el Registrador en cada caso concreto?
- C.- ¿Cómo podrían evitarse los problemas derivados de la distinta precisión técnica en el futuro?

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 29 de octubre de 2015** y la **Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015**, junto a otra normativa con incidencia gráfica.

En particular el literal del **art. 9 LH** hace referencia a la superficie resultante de la representación gráfica inscrita: *“Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.”*

² Georreferenciación es la identificación geográfica a través de unas coordenadas. Normalmente se utiliza el Sistema de coordenadas UTM (siglas procedentes del inglés, Universal Transverse Mercator) que es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator, y se construye como la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace tangente a un meridiano, expresada en metros respecto del nivel del mar, a diferencia del sistema de coordenadas geográficas, expresadas en longitud y latitud Cfr. GARCÍA MORENO F., “La implementación de nuevas tecnologías por el Derecho Administrativo como solución acorde y óptima, ante los actuales y cada vez más complejos retos a los que debe enfrentarse en su actuar: en particular la utilización medial por las administraciones públicas de los sistemas de información geográfica”, en Estudios jurídicos sobre la sociedad de la información y nuevas tecnologías, Ed Universidad de Burgos, Burgos 2005, pág. 316.

Destacamos en negrita lo pertinente a nuestros intereses de la **regla 7ª de la Resolución Conjunta**, en particular la importancia del consentimiento del titular o autoridad y los requisitos técnicos: *Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad*: “1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar **aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente**, y reunir los requisitos siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No obstante, también debe tenerse en cuenta la **RDGRN 12 de febrero de 2016**, citada en el número 6 de esta revista, que aunque trata un supuesto de hecho distinto al que nos ocupa, atisba la importancia de la precisión técnica en la constatación superficial, por falta de metros en la matriz para hacer constar una segregación, al afirmar: “Finalmente no puede respaldarse la afirmación de que la diferencia de superficie sea irrelevante a los efectos de la inscripción (téngase en cuenta que por la fecha de presentación del título, 23 de octubre de 2015, la norma aplicable es la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo). Ciertamente la **diferencia de superficie es de muy escasa entidad pero ello no quiere decir que en el especial supuesto que da lugar a la presente carezca de relevancia.** El interesado, ante esta divergencia, podía haber procurado la rectificación de la superficie de la finca matriz (circunstancia probablemente difícil dado el tiempo transcurrido desde la autorización), o haber solicitado la inscripción de la finca segregada con la superficie posible conforme a Registro; pero esta última circunstancia no se produjo en el momento de la rogación por lo que, como ha quedado reiterado, no puede ahora ser solicitado en vía de recurso. Todo ello sin perjuicio de que, mediante petición expresa al registrador, pudiera solicitarse la segregación de la finca con el límite de la superficie registralmente existente, siendo objeto de calificación.”

III.- CONCLUSIONES

En cuanto a la primera cuestión, relativa a cuál puede ser el **origen de esta distorsión superficial**, destacamos a bote pronto, dos razones:

Por un lado, el hecho de que muchos expedientes administrativos y licencias se iniciaron hace un tiempo y originaron un documento inscribible que se presenta ahora al Registro o incluso todavía a día de hoy, se suelen iniciar y terminar o conceder, respectivamente, sobre plano sin superficie gráfica resultante de unas coordenadas UTM, haciendo caso omiso a la Ley 13/2015 y las coordenadas se preparan luego en cocina con el GML; y

Por otro lado, los manidos decimales utilizados, tanto de las coordenadas X e Y empleadas (que pueden ir desde 6 decimales a 2), como del redondeo resultante de su superficie gráfica (redondeo que va desde los metros de catastro o a los dos decimales de los técnicos y de la herramienta auxiliar). A pesar del carácter técnico de la Ley 13/2015 que ha permeado en el *art. 9 y concordantes de LH* y bañado la *Resolución Conjunta, en particular la regla 7ª*, ni la una, ni la otra entraron a regular esta cuestión, provocando una falta de uniformidad en la metodología de técnicos, corporaciones e instituciones.

Respecto a la cuestión de **cómo afecta la mayor o menor precisión técnica a las operaciones registrales**, nos parece oportuno citar a FEMENÍA RIBERA y MORA NAVARRO³ que tras señalar que la precisión técnica de un levantamiento topográfico frente a la utilización de una delimitación sobre ortofotografía, es una valiosa aportación del técnico que aumenta considerablemente la seguridad, afirman que en estos momentos, con la aplicación de la Ley 13/2015 uniendo los aspectos técnicos y jurídicos, se puede obtener la más alta seguridad en la delimitación de la propiedad para aquellos que quieran utilizar este procedimiento.

En cuanto a la actuación del Registrador, entendemos que debe atenerse a cada tipología y a cada caso concreto, aunque con carácter general proponemos lo siguiente:

- Si el Registrador en el ámbito de su calificación gráfica entiende que **no hay congruencia** entre la superficie del solar a la que los interesados o la autoridad judicial o administrativa ha prestado su conformidad en el título inscribible y la que resulta de su correlativa representación técnica (alternativa o catastral), deberá **suspender la inscripción gráfica** por infracción del principio de especialidad y que o bien los interesados o la autoridad judicial o administrativa, den su conformidad a la superficie que resulte de la representación técnica o bien que la representación técnica se ajuste a la voluntad manifestada en el título conforme a la regla 7ª y RDGRN

3 FEMENIA RIBERA, C., Y MORA NAVARRO, G., “La Ley 13/2015 y por qué algunos técnicos nos empeñamos en hablar de precisión” en La Notaría, CNC 2016, pág. 88 y ss.

citada (por ej. diferencias métricas en urbana, imaginemos una finca urbanizable si es superior a 300 metros cuadrados y resultan 298 metros cuadrados).

- Si el Registrador en el ámbito de su calificación gráfica entiende que **hay congruencia sustantiva** entre la superficie del solar a la que los interesados o la autoridad judicial o administración ha prestado su conformidad en el título inscribible y la que resulta de su correlativa representación técnica (alternativa o catastral), podrá hacer constar ambas en el asiento e inclinarse por la que resulte de la **representación gráfica** en los términos del art. 9 LH (por ej. Diferencias en decímetros o centímetros).
- Si el Registrador en el ámbito de su calificación gráfica entiende que **hay congruencia sustantiva** entre la superficie del solar a la que los interesados o la autoridad judicial o administración ha prestado su conformidad en el título inscribible, la que resulta de su correlativa representación técnica (alternativa o catastral) y la tercera que resulta de la herramienta homologada, podrá hacer constar todas en el asiento e inclinarse por la que resulte de la **representación gráfica que a través de la herramienta auxiliar** es objeto de inscripción en los términos del art. 9 LH (por ej. Diferencias en decímetros o centímetros).

Finalmente, **para tratar de evitar los problemas derivados de la distinta precisión técnica en el futuro**, parece oportuno que como con cualquier calificación jurídica y a falta de una regulación técnica que señale los parámetros de precisión, la calificación gráfica requiere de cierta previsibilidad ante situaciones de hecho análogas, por lo que los operadores jurídicos deben ser conocedores del criterio del registrador, siendo conveniente que las corporaciones municipales, técnicos y demás usuarios del Registro sepan el marco de juego.

En este sentido es muy conveniente concertar reuniones con los distintos ayuntamientos para que sean ellos los que ya requieran estos requisitos de precisión a los técnicos en todo proyecto que requiera de autorización administrativa, que los mismos técnicos de los distintos colegios profesionales estén familiarizados con estas cuestiones e incluso que en las universidades se pueda anticipar esta formación.



Registradores
DE ESPAÑA