

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

ACTIVIDADES

TECNOLOGÍA

CUESTIONES JURÍDICAS

SUPUESTOS PRÁCTICOS

ANÉCDOTAS

CURSO GENERAL



REVISTA NÚM. 3
DICIEMBRE 2014

Registadores
DE ESPAÑA



ACTIVIDADES **3**

Memoria Trimestral del Servicio de Bases Gráficas Registrales y Medio Ambiente **3**

TECNOLOGÍA **10**

La interfaz de Geobase 4 **10**

CUESTIONES JURÍDICAS **11**

Resolución de 2 de octubre de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado **11**

SUPUESTOS PRÁCTICOS **13**

Resolución del caso práctico del GEOSIGreg 2 **13**

¿Estás de acuerdo con las afirmaciones de los siguientes supuestos? **14**

ANECDOTAS **15**

La anécdota de la bicicleta **15**

CURSO GENERAL **17**

Reconocimiento normativo de la base gráfica registral **17**

MEMORIA TRIMESTRAL DEL SERVICIO DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES Y MEDIO AMBIENTE

VOCAL DIRECTOR DEL SERVICIO: D. PEDRO FANDOS PONS

Recién inaugurada la nueva publicación de la Revista GEOSIGreg2014, configurada como boletín oficial del sistema de bases gráficas registrales, con el objeto de servir de vehículo de comunicación de la Vocalía con cada uno de los Colegiados, con el presente informe, iniciamos una nueva sección de la revista, con el nombre de Actividades, en la que pretendemos dar cuenta a todos los Colegiados de las actividades de la Vocalía, una vez cumplido el primer año de gobierno de la presente Junta.

El Informe se elaborará trimestralmente, pero por ser este el primero, queremos hacer un resumen de las principales actividades de la Vocalía, en este primer año, sin ánimo exhaustivo por razón de la extensión, hasta el día 14 de Octubre de 2014.

Octubre

Una vez tomada la posesión del cargo, se organiza la estructura de la vocalía que se divide en tres secciones, de acuerdo con su denominación: La Comisión de Bases Gráficas, la de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y la de Consumidores. Posteriormente se crea una nueva Comisión dedicada al estudio de y propuesta, en su caso, de nuevos servicios registrales. Todos sus integrantes son propuestos por el Vocal y ratificados por la Junta de Gobierno, pudiendo comprobarse su composición en la Intranet Colegial. Su composición es abierta y en ella pueden participar todo colegiado que lo comunique.

En el primer trimestre de actividad, hasta Enero de 2014, la actividad de la Vocalía se centra en la difusión del Sistema de Bases Gráficas Registrales, como identificación gráfica de las fincas registrales, como concepto jurídico, que puede ser distinto de la realidad física del territorio.

Durante los meses de **Octubre a Diciembre**, se participa en un grupo de trabajo de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo con los Colegios y Asociaciones Profesionales que busca elaborar estrategias de rehabilitación y eficiencia energética, con varias reuniones periódicas, a los efectos de confeccionar el documento denominado Análisis DAFO, documento que constituye un Plan o conjunto de medidas estratégicas a adoptar en materia de eficiencia energética, renovación, regeneración y rehabilitación de espacios urbanos, que se han de entregar a la Comisión Europea, en cumplimiento de la Directiva 2012/27/UE de 25 de Octubre, el 30 de Abril de 2014. Las medidas propuestas por el Colegio de Registradores se incorporan al Documento final, que se pasará a la Comisión Europea, antes de 30 de Mayo de 2014, siendo un conjunto de medidas o recomendaciones en materia de publicidad registral, eficiencia energética, Libro Edificio, Informe ambiental de los Edificios e Inspección técnica de los edificios.

Junto al Vocal de Ordenación de Territorios, asiste también la Vocal de Relaciones Institucionales del Colegio Beatriz Corredor Sierra.

Noviembre-Diciembre

En el mes de **noviembre**, la Junta de Gobierno del Colegio, consciente de la necesaria homogeneidad en la formación del Colectivo Registral en materia de bases gráficas registrales, aprueba la creación de una nueva revista en formato digital, que sirva como vehículo de comunicación y divulgación de la técnica registral gráfica, que sirva de instrumento de ayuda a los compañeros, en la que se tratarán supuestos prácticos y artículos sobre el Derecho Inmobiliario Registral en su vertiente gráfica, que ayuden a la formación de un cuerpo de doctrina en esta materia, cuyo lanzamiento se prevé para el año 2014. Paralelamente, se desarrollan una serie de talleres de bases gráficas registrales, dirigidos exclusivamente a Registradores, con el objetivo de concienciarlos de la importancia de la actividad registral gráfica, esencial para que la prestación del servicio que desempeñamos sea la más adecuada, que se imparten por Don Óscar Vázquez Asenjo, comenzando por los Decanatos Territoriales de Cataluña y Santa Cruz de Tenerife, con gran acogida por parte de los Compañeros. Los siguientes se desarrollarán sucesivamente, una vez que se concierten las fechas con el Decano Autonómico competente.

En Noviembre, se acuerda por la Junta de Gobierno volver abrir el Visor de Bases Gráficas Registrales en la IDE Canaria, en cumplimiento del Convenio vigente entre CORPME y GRAFCAN, que se había dejado de prestar en fechas anteriores por diversos problemas técnicos.

Durante los meses de **Noviembre y Diciembre**, nos reunimos en varias ocasiones con los representantes de la Dirección General de Catastro y una con los de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que se nos explicó el significado de la reforma, e donde hicimos ver que lo redactado no parecía responder a los objetivos trazados, por lo que entendíamos que habría que tratar de mejorar la redacción propuesta de los artículos 9 y 10 y 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, cuya valoración por parte del Colegio es positiva, en cuanto que es una iniciativa necesaria para resolver un problema que se presenta a diario a los ciudadanos, pero no lo es en cuanto a la redacción concreta de los artículos, por las causas siguientes, a juicio del Vocal Director del Servicio:

1. La base gráfica de la finca registral tiene un carácter autónomo y es distinta de la de la parcela catastral, pues la primera es un concepto jurídico y por tanto abstracto, mientras que la segunda se basa en la apreciación de la realidad física.
2. La legitimación registral no se puede trasladar a una esfera externa al folio registral, pues es un efecto jurídico, que no puede derivar de la mera apreciación de la realidad física, sino de un procedimiento jurídico con sus consentimientos y garantías.
3. La cesación de efectos del principio de legitimación no puede depender de la actuación unilateral de un órgano administrativo, como el Catastro, pues se violentan los principios de rogación, tracto sucesivo y legitimación registral, con la consiguiente merma de seguridad jurídica.
4. El sistema de bases gráficas registrales no es un catastro paralelo, sino que tiene un significado distinto de la parcela catastral y su publicación no genera duplicidades o confusión, sino que ayuda a que afloren los posibles problemas descriptivos de las fincas como paso previo a su solución, por lo que no puede permanecer oculta al ciudadano una información tan valiosa y enriquecedora del sistema, que de lo contrario queda empobrecido; del mismo modo, no se puede negar acceso al usuario que demande estos servicios.
5. La coordinación con el Catastro ha de producirse mediante un procedimiento ágil y telemático de intercambio de información gráfica, sin que la coordinación implique imposición, cuando no coincida la realidad física catastral con la realidad jurídica registral.
6. La redacción de los artículos 198 y siguientes es farragosa y excesivamente reglamentaria impropia de un texto legal, además, al exigir la participación y consentimiento de colindantes, en todo caso, dificulta el primer acceso de las fincas al Registro de la Propiedad, al desaparecer la inmatriculación por título público y la incorporación al folio registral de cualquier representación gráfica distinta de la catastral, aunque sea la correcta. Paradójicamente, se relajan las garantías jurídicas, en el caso de actuación de oficio del Catastro.

La propuesta del Colegio, se puede resumir en los siguientes puntos:

1. Carácter autónomo de base gráfica registral y Catastral.
2. Procedimientos ágiles de coordinación sin imposición.
3. Los efectos jurídicos propios de la inscripción han de derivar del folio registral y no de una coordinación del Registro con la realidad catastral.
4. La estratificación de los expedientes de jurisdicción voluntaria en varias clases que diferenciarán los supuestos de identificación de fincas, suficiente para que los derechos se muevan en el tráfico con cierta seguridad, que no requieren intervención de colindantes y los descriptivos, en los que el registro responde además del trazado del lindero, porque ha habido un procedimiento jurídico con intervención de colindantes que han prestado su consentimiento a ese trazado.

Se elaboran varias propuestas de textos alternativos, pero dado lo avanzado de la tramitación entre ambas Direcciones Generales, se creyó conveniente posponer las enmiendas a la publicación del Proyecto de Ley, lo que ocurrió el 14 de Junio de 2014, una vez que estuviera en fase de tramitación parlamentaria, en la cual nos encontramos en la actualidad..

El Gabinete de Prensa del Colegio de Registradores se hizo eco el 11 de diciembre de 2013 de la repercusión de la nueva Ley de Evaluación Ambiental sobre el Registro de la Propiedad, cuya Disposición Adicional 8ª prevé la creación de los denominados Bancos de Conservación de la Naturaleza, que prevé la constancia en el Registro de la Propiedad, por nota al margen, la limitación del propietario de mantener la finca destinada a un uso compatible con la conservación del valor natural creado, que justifica su inclusión en un Banco de Conservación de la Naturaleza. En ese sentido, desde la Vocalía se envió un informe explicativo de la figura a todos los Colegiados.

Enero

El día 7 de **Enero** tiene lugar la primera reunión de la Comisión de Nuevos Servicios Registrales, en la que se explican los objetivos, el método de funcionamiento y la forma de tomar los acuerdos para elevarlos a la Junta de Gobierno. cuyas

deliberaciones e intervenciones se consignan en acta que es aprobada por todos los integrantes y se deposita en el archivo electrónico de la vocalía.

El día 11 de **Enero**, se reúne la Comisión de Medio Ambiente del Colegio, para explicar los objetivos de la Comisión, el método de trabajo y la forma de tomar los acuerdos para elevarlos a la Junta de Gobierno, siendo la primera misión la de proponer un texto articulado para el desarrollo de la Disposición Adicional Octava de la Ley 21/2013, referida a los Bancos de Conservación de la Naturaleza, en lo que a su vertiente registral se desprende, pues hemos sido llamados a participar en la misma por parte del Ministerio de Medio Ambiente. Se levanta acta de la misma, que se consigna con el consentimiento de los integrantes de la Comisión, en el archivo electrónico de la Vocalía.

En la primera quincena de **Enero**, se mandó a todos los Registradores una nota explicativa de la Resolución de 4 de Diciembre de 2.013, con una serie de comentarios sobre la acertada doctrina que sienta respecto a la diferenciación entre finca registral y parcela catastral y al establecimiento de las líneas argumentales por las que debiera discurrir un adecuado procedimiento de coordinación entre el Registro y el Catastro.

El día 17 de Enero se publicó en el periódico Cinco Días un artículo del Vocal de Bases Gráficas sobre la importancia de que los Registros cuenten con su propio Programa de Información Geográfica Registral.

Febrero

En **Febrero**, vistas las directrices por las que se va a reformar la Ley Hipotecaria en materia de Bases Gráficas y Coordinación con Catastro, y las necesidades del Servicio, se opta por una reestructuración del personal técnico de la Vocalía, que es aprobada por la Junta de Gobierno del Colegio, para cubrir una serie de necesidades que no estaban cubiertas en el servicio. Se comienzan los trabajos para la implementación de una herramienta de gestión gráfica, que cumpla con los diseños de la Asamblea de Zaragoza y los compromisos adquiridos por la Junta en la campaña electoral, la cual estará integrada en el Programa de Gestión Documental EXPERIOR, porque se considera la forma más adecuada de poder cumplir con las exigencias que el Anteproyecto de Ley impone a los Registradores y así se comunica a todos los compañeros el día 9 de Febrero. El día 12 de Febrero se difunde en el canal del Colegio de Registradores en You Tube, un video explicativo de lo que hace el Registrador para calificar gráficamente la descripción de una finca, que se puede visualizar en el siguiente enlace <https://www.youtube.com/watch?v=GuS3lpGbnk>.

A mediados de Febrero, se gira visita a SAREB por parte del Vicedecano Antonio Giner, el vocal de Bases Gráficas, Pedro Fandos Pons y Oscar Vázquez, junto con el Departamento de Estadística del Colegio, con el Jefe del Servicio del mismo, para oír las necesidades de esta sociedad y la ayuda que le puede ofrecer la Corporación, estableciéndose dos vías de colaboración y quedando emplazados a una futura reunión para concretar los acuerdos y si, es el caso, firmar un convenio de colaboración.

El día 26 de Febrero se recibe la visita del Vice-Presidente Valentín Arce, la Secretaria y un miembro de la Comisión Jurídica y otro de la Técnica de la Entidad ASE DIE, Asociación Multisectorial de la Información, con el motivo de evaluar las posibilidades de establecer un convenio de cooperación entre esta Entidad y el Colegio de Registradores, de modo similar a como se ha hecho con las entidades financieras.

Marzo

En **Marzo**, se dan los primeros pasos para que la nueva herramienta de bases gráficas pueda cumplir los requisitos de la Norma ISO-EN ISO 19152: Información geográfica. Modelo para el ámbito de la administración del territorio (LADM), de septiembre de 2013.

El día 5 de Marzo, se recibe en el Colegio la visita de Don Juan Fernández Aceituno, Director de Knowsquare, a la que se asiste con la Vocal Directora del Servicio de Relaciones Institucionales Beatriz Corredor, el objeto de la visita es interesarse por el módulo de valoraciones de inmuebles del Colegio.

El 10 de Marzo, continúan las conversaciones con ASE DIE.

Entre los días 17 y 19 de marzo, los técnicos del SSI comienzan el curso de formación a formadores, trasladándose durante una semana a un Registro de la Propiedad, para conocer la dinámica diaria de una oficina registral.

Entre el 15 y el 19 de marzo, D. Óscar G. Vázquez imparte talleres de formación gráfica registral en la sede del Decanato de Madrid, con alta participación de Registradores de esta Comunidad.

Abril

En **Abril**, el día 1, el Colegio recibe la visita del Secretario General Técnico del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, don Adolfo Díaz-Ambrona Medrano, a la que asiste, además, el Decano y la Directora de

Relaciones Institucionales del Colegio; durante la comida, se le presentan al Secretario los distintos proyectos que tiene la Corporación en materia ambiental, iniciando una relación de colaboración con el Ministerio.

El día 8 de abril, asistimos a una reunión con Doña Guillermina Yanguas Montero, Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural, a su requerimiento para participar en la redacción de la Ley de Patrimonio de la Biodiversidad, aportando una propuesta de redacción del artículo 52, que es aprobada por la Directora General.

El 11 de Abril, el borrador de Anteproyecto de reforma de la Ley Hipotecaria y Catastro se convierte en Anteproyecto, al aprobarse por el Consejo de Ministros.

El 28 de abril de 2014 se mantiene una nueva reunión con Doña Guillermina Yanguas Montero, Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural, en la que se nos invita a participar en la redacción del Borrador del Reglamento de los Bancos de Conservación de la Naturaleza.

Mayo

En **Mayo**, el día 5 de Mayo tiene lugar en la Junta un monográfico sobre bases gráficas registrales, en el que se explica a toda la Junta las directrices a seguir a partir de ahora en la Vocalía, con relación a la implantación y formación de la herramienta. En la misma, mediante power point explicativo se abordan las cuatro vertientes que tiene el programa de actuación de la Vocalía: el jurídico, el tecnológico, el legislativo, el arancelario y el internacional.

El día 6 de mayo se presenta a la Junta de Gobierno una DEMO de GEOBASE 4 integrada en EXPERIOR, que podrá estar lista para su instalación a finales de año, recibiendo la conformidad de la misma.

El día 7 se asiste a una reunión en el Ministerio de Economía, a petición del Director General de Política Económica Don Ignacio Mezquita. para explicar una de las medidas propuestas en el documento DAFO, en el que se participó en Diciembre, para proponer medidas para el desarrollo del artículo 4 de la Directiva 2012/27, referente a la posibilidad de financiación de las actuaciones a que se refiere la Ley 8/2013 de 26 de Junio, a través de la figura del crédito refaccionario. Se asiste con la Directora de Relaciones Institucionales, D^a Beatriz Corredor.

El día 12 de Mayo, la Directora General del Catastro Belén Navarro, asiste al Colegio con el objeto de reflexionar sobre la redacción de los artículos del Anteproyecto de Ley de reforma de la Ley Hipotecaria, en materia de representación gráfica de fincas registrales y expedientes para concordar el Registro con la realidad. Asisten, además del Decano y del Vice-Decano y el Vocal de Bases Gráficas Registrales, por parte del Catastro, Don Pablo Puyal Sanz, Adjunto a la Directora General; D. Fernando de Aragón Amunárriz, Subdirector General de Valoración e Inspección; D. Fernando de Serrano Martínez, Subdirector General de Estudios y Sistemas de Información; D^a M^a Esther Alonso González, Subdirectora General de Procedimientos y Atención al Ciudadano.

El 14 de Mayo se envía comunicación a todos los Registradores, sobre dos cláusulas, sobre Protección de Datos, que han de introducir en los convenios que puedan realizar con los Ayuntamientos de su Distrito Hipotecario, que tengan delegadas funciones catastrales. La opinión corporativa sobre el Anteproyecto se publica en la Editorial de la Revista de los meses de Abril-Junio, bajo el título el Anteproyecto de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro ¿otra oportunidad perdida? Además se publica una entrevista con el Vocal Director del Servicio, en la que expone sus impresiones sobre el Anteproyecto de Ley.

El 26 de Mayo se asiste de nuevo a la Dirección General de Calidad, Evaluación Ambiental y Medio Ambiental, para seguir participando en el borrador de Reglamento de Bancos de Conservación de la Naturaleza, con una aportación concreta, en materia registral, la figura del derecho real de aprovechamiento ambiental, para que los títulos de conservación de la naturaleza, que como tales no tienen acceso al Registro, puedan comercializarse vinculados a la unidad que los produce, la finca registral. La figura es aceptada por el Ministerio, proponiendo una reunión con los agentes sociales implicados para su explicación.

Junio

En **Junio**, el día 9, la Junta de Gobierno autoriza la firma de una Adenda en el Convenio entre el Decanato de los Registros de la Comunidad Valenciana y la Universidad Politécnica de Valencia sobre el intercambio de información cartográfica.

El 14 de Junio se publica en el BOE el Proyecto de Ley de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario, comenzando la fase de su tramitación parlamentaria, siendo el plazo para presentar enmiendas el 22 de Septiembre.

El 23 de Junio se comunica a todos los Registradores el comienzo de la implantación de la herramienta GEOBASE 4 en los primeros Registros en fase de pilotaje, y que todos los que quieran darse de alta en la instalación, deben remitir un correo electrónico a la dirección soporte@corpme.es.

Julio

En **Julio**, el día 18 se crea el portal de notificaciones urbanísticas y se remite una comunicación a todos los compañeros, para recordarles que el uso del mismo, para efectuar las notificaciones del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo,

requiere la firma del correspondiente acuerdo con el Ayuntamiento y otra a los Decanatos para recordarles que el uso del mismo para las notificaciones a que se refiere el artículo 51 de la citada norma, requiere también el oportuno Convenio. Se acompaña modelo e convenio y manual de usuario para el manejo de la plataforma.

El 14 de Julio se remite comunicación a todos los Registradores, haciéndoles partícipes de la invitación recibida de la Fundación CONAMA para remitir comunicaciones al próximo Congreso CONAMA 2014, una economía baja en carbono, a celebrar en Madrid, durante los días 24 a 27 de Noviembre, adjuntando la dirección de correo electrónico a la que pueden dirigirse las comunicaciones.

El 22 de Julio, la Junta de Gobierno aprueba un Convenio de colaboración con la Universidad de La Laguna, sin contenido económico, por el cuál, los Registradores que lo deseen, de forma voluntaria puedan participar en la formación práctica en la técnica registral gráfica de los alumnos que se matriculen en el curso identificación de fincas registrales, dotado de créditos que figurarán en el expediente del alumno. Este es el primer convenio de un ambicioso programa académico que busca extenderse a otras Universidades.

El 23 de Julio, se entrega al Decano el Informe sobre las debilidades del Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, con la propuesta de enmiendas a introducir en el texto para su mejora.

El 23 de Julio se asiste en la sede del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente a la conferencia de presentación del borrador de Bancos de Conservación de la Naturaleza, donde se explica a los agentes sociales implicados la figura del derecho real de aprovechamiento ambiental, que tiene una buena acogida entre los mismos.

El mismo 23 de Julio por la tarde Don Reynaldo Vázquez Lapuerta, como Vocal de Medio Ambiente y Bases Gráficas de la Junta de Gobierno del Decanato de Madrid asiste a la rueda de prensa de presentación del Portal Web de la Comunidad de Madrid.

En Julio se termina la herramienta informática de tratamiento de bases gráficas registrales y comienza a instalarse, en fase de pilotaje, en algunos Registros de la Propiedad, remitiéndose un documento sobre el uso del módulo de coordinación entre la finca registral y la parcela catastral del que está dotado la herramienta.

Agosto

A lo largo del mes de agosto, el equipo del SSI dedicado a GEOBASE 4, trabaja intensamente en el módulo de información ambiental, para que la herramienta pueda cumplir, cuando entre en vigor, lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Patrimonio de la Biodiversidad.

Septiembre

El día dos de septiembre la Junta de Gobierno acuerda denunciar el Convenio firmado con la Universidad de Zaragoza en materia de información ambiental, pues las necesidades del Servicio, ahora son otras, buscando un servicio que permita una recepción más dinámica de la información ambiental, pero ya tratada para que pueda ser incorporada a la herramienta de gestión de bases gráficas registrales, para poder cumplir con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Patrimonio de la Biodiversidad.

El 10 de septiembre se envía comunicación a todos los Registradores sobre el modo en que se puede acreditar las situaciones de riesgo de exclusión y de especial vulnerabilidad, a que se refieren el RD-L 6/2012 y la Ley 1/2013, a los efectos de poder valorar si se expiden honorarios o no por la nota de índices, con la que se acredita la falta de más inmuebles además del hipotecado.

Con fecha de 10 de septiembre de 2014, visita el Colegio, tres miembros del Colegio de Ingenieros en Topografía (COIT), encabezados por su Decano Andrés Díez, acompañado del Secretario Ricardo Cielos y el Vocal de relaciones con el Registro de la Propiedad y el Catastro Miguel Ángel. Castilla, para debatir sobre el contenido del Anteproyecto de Ley, cuyo texto no comparten, invitándonos a participar en unas Jornadas a celebrar el 28 de Noviembre, en los que se analiza el texto de la reforma. También se tratan diversas materias de interés para ambos colectivos, para ver si permiten firmar las bases de un acuerdo de colaboración.

Octubre

La primera semana de Octubre se presenta el número 1 de GEOSIGreg 2014, como nuevo boletín de bases gráficas registrales, con un artículo inaugural firmado por el Decano del Colegio Gonzalo Aguilera, otro explicativo de Pedro Fandos Pons, como Vocal Director del Servicio, de Oscar Vázquez Asenjo, como Presidente de la Comisión de Bases Gráficas Registrales, de Gabriel Gragera, como pionero en el movimiento registral gráfico.

El 5 de Octubre, se crea una comisión para el estudio del tratamiento arancelario de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, tal y como los redacta el Proyecto de Ley de 14 de Junio, pues son varios los asientos a practicar y los informes a emitir; forman parte de la misma Oscar Vázquez, Christian Sendin, Víctor Prado y Reynaldo Vázquez. El objetivo es la presentación de un informe al Vocal Director del Servicio, para que sea elevado a la Junta de Gobierno y poder servir de guía u orientación a los compañeros, cuando entre en vigor la nueva redacción.

Con fecha 13 de octubre de 2014, en la Sede de Alcalá, 540 del Colegio, nos visita el Secretario de la Comisión Técnica de Cooperación Catastral y Vocal Asesor de la Dirección General de Catastro, D. Pablo Puyal, asistiendo junto al Vocal Director del Servicio, el Vice-decano, Antonio Giner y el Presidente de la Comisión de Bases Gráficas del Colegio, D. Óscar Germán Vázquez Asenjo. Se les enseña la oficina del Registro de la Propiedad cuyo titular es Don Francisco Gómez Jené Secretario de la Junta, para que conozcan la labor gráfica que se realiza en un Registro de la Propiedad, que nada tienen que ver con la del Catastro, que es un instrumento muy útil para la identificación de las fincas, pero añadiendo que no puede ser único, porque ello empobrece el sistema, ya que el Catastro no es 100 % exacto. En dicha reunión se dialoga acerca de la posibilidad de realizar enmiendas conjuntas al Texto del Proyecto de Ley, por parte del Colegio y las Direcciones Generales de Catastro y de los Registros y del Notariado.

El día 6 de Octubre se acude a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, para valorar junto a sus representantes el informe negativo de la Dirección General de los Registros respecto a la figura del derecho real de aprovechamiento ambiental, del que se desprende el no entendimiento de la figura, ni de la situación que trata de regular, achacando como principal defecto, el no estar regulado por la Ley. Realmente, aunque sin darle ese nombre, lo que contempla la Disposición Adicional 8ª de la Ley 21/2013 es una relación jurídico real, con un elemento activo, el titular del título de conservación de la naturaleza, que tiene un poder directo e inmediato sobre una cosa ajena, el de exigir a su propietario que la mantenga destinada a un uso compatible con el mantenimiento del valor natural creado y un elemento pasivo, el propietario de la finca, que es quien soporta la obligación; además en un sistema de numerus apertus, las partes pueden pactar un derecho real, siempre que cumplan con las exigencias del principio de especialidad, que han ido concretándose por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, a lo largo del tiempo.

Se procede a revisar el texto del Reglamento, para obtener el informe favorable de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin intentar perder la esencia de la figura, con la que el Ministerio y los agentes sociales están de acuerdo. En la misma reunión se nos informa de la nueva redacción que da el equipo de la Dirección General de los Registros y del Notariado, a nuestro juicio, más imprecisa, pero que mantiene la filosofía de la anterior redacción, de carácter más técnico.

Durante el mes de Octubre, se prepara por el equipo técnico de GEOBASE 4 el procedimiento de implantación y formación de la herramienta, en un ambicioso plan que pretende tener cubierto todo el territorio nacional para 1 de Enero de 2016, fecha en la que se prevé que podrá entrar en vigor el Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria y Catastro, en fase actual de tramitación parlamentaria, el cual se ha prorrogado ya hasta en cinco ocasiones.

Jornadas, Congresos, Conferencias, Publicaciones

Durante este año se ha participado en los siguientes encuentros, reuniones, talleres o congresos, y publicaciones:

1. 5ª Conferencia Internacional de Reutilización de la Información del Sector Público. Madrid, 25 de Noviembre de 2014. Don Óscar Vázquez presenta la ponencia "Interoperabilidad de los registros". Tras asistir a las Jornadas se recibió en el Colegio a la Junta Directiva de esta Asociación con el objeto de iniciar un cauce de colaboración con las mismas, en el sentido de desarrollar la posibilidad de ofrecer nuevos servicios registrales, acordando la celebración de diversas reuniones para estudiar las posibilidades de colaboración.
2. Se asiste a la charla de D. Andrés Castrillo López sobre Aprovechamiento Tipo: Cómo ganar la batalla a las expropiaciones sin afectar al presupuesto municipal. Asiste D. Óscar Vázquez, el 26 de noviembre de 2013.
3. Asistencia a las Jornadas organizada por el Colegio de Topógrafos "El Geómetra Europeo, garante de la seguridad jurídica sobre la delimitación de los bienes inmuebles". Jueves, 5 de diciembre de 2013, Salón de Actos de ETSIGCT, Universidad Politécnica de Valencia, en la que destaca la presencia de 4 Registradores en un acto organizado por el Colegio de Topógrafos, lo que demuestra el interés de la materia para el colectivo registral.
4. En Diciembre se publica un artículo en El Economista Iuris, del Vocal del Servicio, bajo el título Una eco-economía registral.
5. Reunión en el Grupo de Trabajo de la IDEE sobre ocupación de suelo, Asiste como representante del Colegio, Begonia Longas, Registradora de Villareal. Se solicita por parte de la IDEE la reapertura del visor de Bases Gráficas Registrales, a lo que se accede por la Junta de Gobierno, en Noviembre de 2013.

6. Visita al Cabildo de Tenerife y la Gerencia del Catastro de Tenerife, para intentar pilotar un sistema de coordinación Registro-Catastro en la Isla, basado en el modelo que se impulsa desde la Corporación, para intentar llegar a un convenio de colaboración. En el Decanato del País Vasco, se están realizando gestiones para intentar cerrar un convenio en el mismo sentido, en Diciembre de 2013.
7. Se acuerda por la Junta la edición del Libro La Coordinación del Catastro y el Registro de la Propiedad, cuyo autor es Oscar Vázquez, por ser una herramienta útil en el quehacer diario de las oficinas registrales y responder al modelo de coordinación Registro-Catastro que pretende impulsar el colegio, basado en el respeto entre ambas instituciones y el reconocimiento del carácter autónomo de las respectivas bases gráficas.
8. El 17 de Enero de 2.014 se publica en el Periódico Cinco Días un artículo de opinión del Vocal del Servicio, con el título Bases Gráficas para el Registro del Siglo XXI.
9. El 26 de Enero de 2014 se publica en El País, un artículo de opinión del Vocal del Servicio, con el título La base gráfica registral no es un Catastro Paralelo.
10. Se participa en la Presentación de la Asociación Española de Geómetras Expertos; en el Taller Técnico "Definición precisa de límites de la propiedad inmobiliaria", el 14 de marzo de 2014, en Madrid: Presenta ponencia D. Óscar G. Vázquez: La importancia de encajar la figura del Geómetra Experto en el sistema de seguridad jurídica preventivo español.
11. En Junio, los días 16 y 17, el Colegio de Registradores organiza, a través del Servicio de Estudios Registrales, dos jornadas de estudio sobre el Anteproyecto de la Ley de reforma de la Ley Hipotecaria y la del Catastro Inmobiliario, en las que pone de manifiesto las insuficiencias del texto aprobado, desde el punto de vista registral; la primera dedicada a bases gráficas registrales, en la que participa el Director de la Vocalía, Don Oscar Vázquez Asenjo y Don Víctor Prado Gascó; la segunda dedicada a los Expedientes de Jurisdicción Voluntaria para concordar el Registro con la realidad jurídica.
12. El 24 de Junio se asiste a la Jornada Conmemorativa del 30 aniversario de la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios, organizada por el Consejo Económico y Social en Madrid, con la asistencia del Presidente del Congreso, Don Jesús María Posada Moreno, la Ministra de Sanidad, Doña Ana Mato Adrover, Doña Manuela López Besteiro, Presidenta del Consejo de Consumidores y Usuarios y Doña Pilar Fajas Abadía, Secretaria General de Sanidad y Consumo.
13. Los días 25, 26 y 27 de Junio, el Colegio participa, en el patronazgo del XVI Congreso Nacional de Tecnologías de la Información Geográfica, celebrado en la Universidad de Alicante los días 25, 26 Y 27 de junio, en el que toman parte el Vocal Director del Servicio, el Vicedecano del Colegio, Antonio Giner y participa como ponente Don Óscar G. Vázquez Asenjo, en una mesa compartida con el Adjunto a la Directora General de Catastro, Pablo Puyals, el Decano del Colegio Notarial de Valencia, Cesar Belda, la Profesora de Derecho Civil de la Universidad de La Laguna, Elena Sánchez Jordán y el letrado experto en Derecho Geoespacial Efrén Vázquez.
14. El 15 de septiembre de 2.014 se publica en el periódico Cinco Días un artículo del Vocal Director del Servicio bajo el título Confusión de Términos
15. El 2 de Octubre, Carlos Ballugera, como Presidente de la Comisión de Consumidores y Usuarios, asiste como ponente y en representación del Vocal Director del Servicio, a las Jornadas organizadas por la asociación de consumidores y usuarios, ADICAE, Sin acción colectiva no hay justicia para los consumidores.

LA INTERFAZ DE GEOBASE 4

PRESENTACIÓN

En el número tres de GEOSIGREG presentamos una nueva Sección dedicada a la Tecnología Gráfica Registral. Como es obvio, la mayoría de los artículos que dediquemos a tratar esta temática versarán sobre funciones del programa informático colegial GEOBASE 4, pero trataremos de resaltar los aspectos más curiosos, interesantes o importantes de esta herramienta, una de las más avanzadas, si no la más, dentro del ámbito gráfico registral a nivel mundial.

ABSTRACT

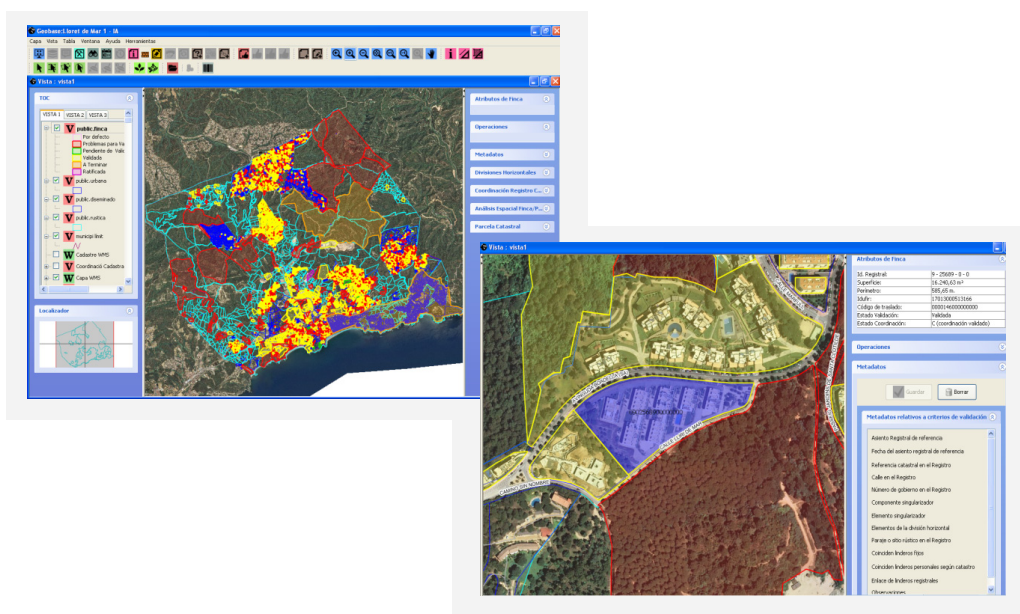
En este artículo se pretende mostrar la simplicidad y utilidad que el SIG que los Registradores de España Geobase 4 utiliza para identificar, localizar y coordinar las fincas registrales. Para ello presenta una Interfaz, una conexión de elementos alfanuméricos y gráficos donde se desarrolla la interacción de los datos entre el usuario que maneja la aplicación y los aportados por las diferentes administraciones.

La interfaz está formada por una ventana principal interactiva y de fácil manejo en la que se sitúan, a su vez, las Herramientas y los elementos gráficos como son las capas de información geográfica, visibles tanto listadas en la Tabla de Contenidos como en la Ventana de Visualización

Dado que Geobase 4 es la herramienta de identificación geográfica de fincas registral no sobre el territorio, sino sobre una realidad jurídica (la descripción del folio registral) conjuga información gráfica y alfanumérica de manera integrada, característica primordial de los SIG.

Los datos geográficos y alfanuméricos de los que parte Geobase 4 son la información ortofotográfica, que distingue los elementos según su naturaleza seguida de la cartografía de callejero y el catastro. El cómputo de las informaciones permite crear la capa de fincas registrales, delimitada espacialmente con los elementos geográficos.

La Información inscrita en el Registro queda visiblemente reflejada en todo momento en la Interfaz de Geobase 4, y permite mostrar y gestionar de manera conjunta la información alfanumérica y gráfica en forma de capas superpuestas que facilitan la elección de visualización, activación, obtención de información y demás opciones.



Palabras clave: Interfaz, Geobase 4, fincas registrales, información alfanumérica y gráfica, ventana de visualización.

RESOLUCION DE 2 DE OCTUBRE DE 2014 DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

RECURSO INTERPUESTO CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE ESCALONA, POR LA QUE SE DENIEGA LA INSCRIPCIÓN DE UNA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO DECRETADA EN AUTO RECAÍDO EN EXPEDIENTE DE DOMINIO.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 9.1, 18 y 200 a 203 de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 3, 18.d), 33.4, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2000, 18 de enero de 2001, 20 de noviembre de 2002, 12 de junio de 2007, 11 de julio y 20 de octubre de 2009, 13 de julio de 2011, 4 de febrero de 2012, 4 de abril y 25 de noviembre de 2013 y 19 de marzo y 16 de mayo de 2014.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

El 21 de octubre de 2008 se solicitó certificación al registrador de la Propiedad de Escalona para la reanudación del tracto sucesivo sobre parte de la finca registral 2.757 de Almorox, con una cabida de 8 hectáreas y 46 áreas y lindante por el Oeste con el camino de (...), según su descripción en el Registro. Se hacía referencia en la instancia a su correspondencia con la parcela catastral 448 del polígono 11 de dicho término municipal.

El 4 de febrero de 2014 se presenta expediente de reanudación del tracto 82/2010 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrijos, referido a una finca de 2 hectáreas, 11 áreas y 89 centiáreas, parte de la registral 2.757 de Almorox, que se dice corresponder con la indicada parcela catastral 448 del polígono 11, y cuyos linderos se relacionan en consecuencia.

En el intermedio, el día 1 de julio de 2011, se ha practicado una nueva inscripción, la 3.^a en el historial registral de esa misma finca, en virtud de otro expediente de reanudación del tracto del mismo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrijos, procedimiento 568/2008, autos 742/2010, que ha resultado referirse a otra parte de la finca, de 5 hectáreas y 61 áreas. En este documento, y en la correspondiente inscripción, se dice que la finca registral coincide con las parcelas 378 y 379 del polígono 11. Como comprueba el registrador, examinada la Sede Electrónica del Catastro y el programa informático registral de identificación de fincas, dichas parcelas catastrales con las que, según los asientos del Registro, se corresponde la otra parte de la finca 2.757 de Almorox, se encuentran separadas de la parcela 448 del mismo polígono y a una distancia de aproximadamente medio kilómetro, según la medición realizada sobre la cartografía catastral.

El registrador entiende, visto el plano en que quedan reseñadas con arreglo a su identificación catastral las dos partes de la misma finca –la inscrita en virtud de auto 742/10 y aquella sobre la que se pretende reanudar el tracto en virtud de auto 166/13, ambos del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrijos–, que, dada la distancia entre ellas, es imposible que esta última forme parte de la originaria finca registral.

2. Si bien es cierto que, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo, el registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, también lo es que la calificación de este tipo de documentos se extiende a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Esta circunstancia entra en el ámbito de la calificación registral a los efectos de la inscripción de la resolución judicial en el Registro, sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de la competencia de los registradores. Es también doctrina reiterada, por otra parte, que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor y que esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas (véase Resolución de 19 de marzo de 2014). Asimismo, como también se ha puesto de relieve en la Resolución de 16 de mayo de 2014, la superficie resultante de los asientos registrales no puede ser aplicada a una realidad física con una delimitación perimetral completamente diferente y que es incompatible con la misma dada su ubicación y relación con las fincas y parcelas colindantes, según la identificación basada en la referencia catastral cuya inscripción se solicita.

3. El obstáculo que surge del Registro e impide la inscripción, a juicio del registrador, se encuentra en la descripción recogida en la inscripción 3.^a de la finca de que se trata, practicada el 1 de julio de 2011 y, por lo tanto, con posterioridad a la fecha de la expedición de la certificación para la tramitación del expediente de dominio. Figurando la finca inscrita con una superficie de 8 hectáreas y 46 áreas, dicha inscripción 3.^a, de reanudación del tracto, se concretaba a una superficie de 5 hectáreas y 61 áreas, y de acuerdo con lo previsto por el artículo 48 de la Ley del Catastro Inmobiliario, recogía, como uno más de los datos descriptivos, la correspondencia de la finca con las parcelas catastrales 378 y 379 del polígono 11 de Almorox. Haciendo referencia, el documento ahora presentado, a una superficie de 2 hectáreas, 11 áreas y 89 centiáreas, la inscripción 3.^a practicada en su día en la finca 2.757 de Almorox ha resultado materializar una segregación, debiendo por tanto acceder a los libros del Registro la finca resultante del expediente de dominio objeto del presente recurso a modo de resto de la finca originaria.

Consta pues en los asientos registrales, bajo la salvaguarda de los tribunales, una identificación de la finca cuyo tracto se pretende reanudar que es incompatible con la expresada en el auto calificado. Esta observación, que ahora se pone de manifiesto en relación con la identidad de la finca inscrita, no pudo hacerse al tiempo de la expedición de la referida certificación, porque, como se ha señalado, deriva de los datos identificativos que aparecen en un asiento practicado con posterioridad sobre la finca matriz. Al objeto de prevenir esta situación se pudo solicitar anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento de reanudación de tracto sucesivo (artículo 283 del Reglamento Hipotecario) y sin embargo no se realizó actuación alguna en este sentido (véase Resolución de 11 de julio de 2009).

4. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (puede verse en Resoluciones como la de 25 de noviembre de 2013), pues, en este caso, el juicio sobre tal extremo corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. Si estas dudas no se expresaron al expedirse la certificación, no se puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio. No obstante, ello será así, se ha dicho también, salvo que, en tal momento y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que la finca objeto del expediente de dominio es distinta de la inscrita, cuyo tracto ha sido interrumpido (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2013).

Es ésta precisamente la situación que ahora se plantea, en base, además, a un previo asiento que afecta a parte de la finca matriz, que no pudo figurar en la certificación y que, por lo tanto, tampoco pudo formar parte de los elementos probatorios a disposición del juez. Tras la oportuna consulta en la Sede Electrónica del Catastro, el registrador, entiendo que, dada la distancia entre las parcelas catastrales con las que se dice corresponder cada parte de la finca, es imposible que la superficie identificada en el auto calificado pueda considerarse incluida como resto dentro del perímetro de la originaria finca registral objeto de la referida certificación. Cabe advertir igualmente, que la parcela 448 del polígono 11, sobre no ser colindante con las parcelas catastrales que integran la otra parte de la finca ya inscrita, tampoco linda por el Oeste con el indicado camino (...) que consta como lindero fijo en la descripción de la finca originaria.

5. Si bien cuando fue expedida la certificación registral aportada en el expediente de dominio, cabía la posibilidad de que la superficie correspondiente con la parcela catastral 448 del polígono 11 de Almorox pudiera ser considerada como formando parte de la finca registral de la que se certificaba, dados los datos descriptivos de los que disponía en ese momento el registrador, lo cierto es que la inscripción de fecha posterior practicada sobre parte de la finca matriz a resultas de otro expediente de dominio, tramitado por el mismo órgano judicial y que entiendo que la misma se corresponde con las parcelas catastrales 378 y 379 del mismo polígono 11, sitúa la superficie resto de la misma, objeto del expediente de dominio cuya calificación se recurre, en un emplazamiento que necesariamente lleva al registrador a concluir lo contrario al corresponderse según el auto con la descripción resultante de la parcela catastral 448, que al no ser colindante es incompatible con la descripción obrante en el Registro respecto de la parte de la finca originaria sobre la que se pretende reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

Es, por tanto, de los datos obrantes en el Registro, con posterioridad a la expedición de la certificación, de donde surge la convicción del registrador acerca de la falta de identidad entre la finca inscrita y la que se pudiera corresponder con la parcela catastral cuya descripción se ha tenido en cuenta en el expediente. Estas dudas, surgidas de asientos no tenidos en cuenta por el juez, lógicamente no han podido ser resueltas en el proceso tramitado.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Puede ver el texto íntegro pinchando a continuación: [BOE número 263, jueves 30 de octubre de 2014.](#)

RESOLUCIÓN DEL CASO PRÁCTICO DEL GEOSIG^{reg} 2

De las cuatro opciones del caso práctico planteadas en el Número 2 del GEOSIG^{reg} hay que destacar que:

La opción A) no es aceptable porque existen datos suficientes para la localización de la finca. El hecho de que sean contradictorios o insuficientes no es motivo para rechazar una representación gráfica de la finca que podrá ser provisional (roja) o definitiva (amarilla).

La representación de la opción B) trata de ajustarse a la realidad aparente del territorio, pero ésta no se ajusta a la realidad de superficies y medidas que aparecen en el folio registral.

La representación de la opción C) pretende ajustarse a las medidas que aparecen descritas en el folio registral, aunque sean contradictorias con la apariencia del territorio.

La opción D) no es aceptable porque otras posibles formas de representación no serían más que variantes de las otras dos anteriores.

SOLUCIÓN CORRECTA: LETRA "B"

La contradicción entre linderos aparentes y linderos registrales determina la existencia de una incertidumbre en la configuración de los mismos que determina que la base gráfica registral sea provisional.

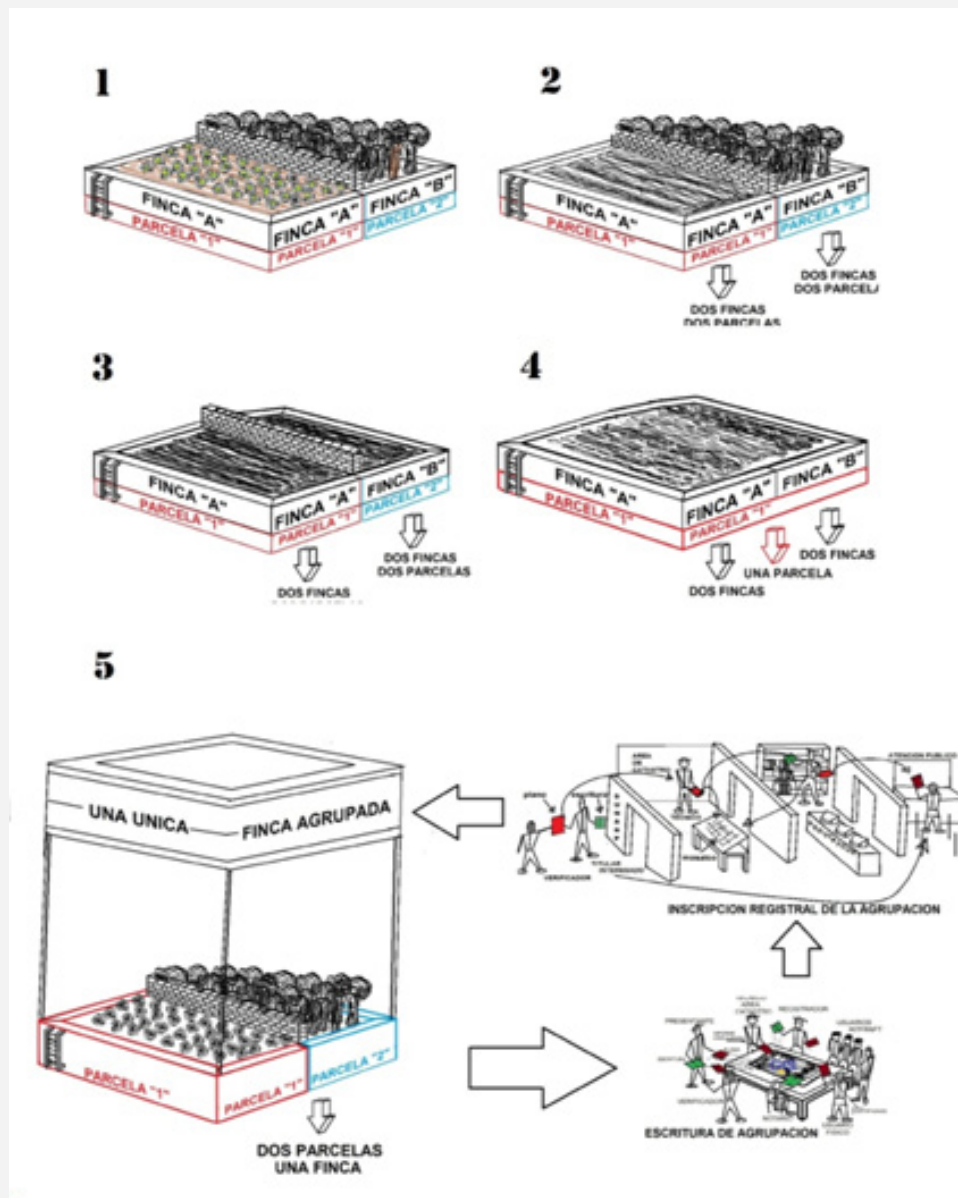
- ❑ *Aunque no es motivo del caso práctico, sin embargo no me resisto a preguntar. La configuración de los vectores del supuesto letra B ¿se puede considerar correcta? Es decir, ¿están bien trazados?*

Supuestos Prácticos

¿ESTÁS DE ACUERDO CON LAS AFIRMACIONES DE LOS SIGUIENTES SUPUESTOS?

CASO DE DIFICULTAD BAJA.

OPCIONES



LA ANÉCDOTA DE LA BICICLETA

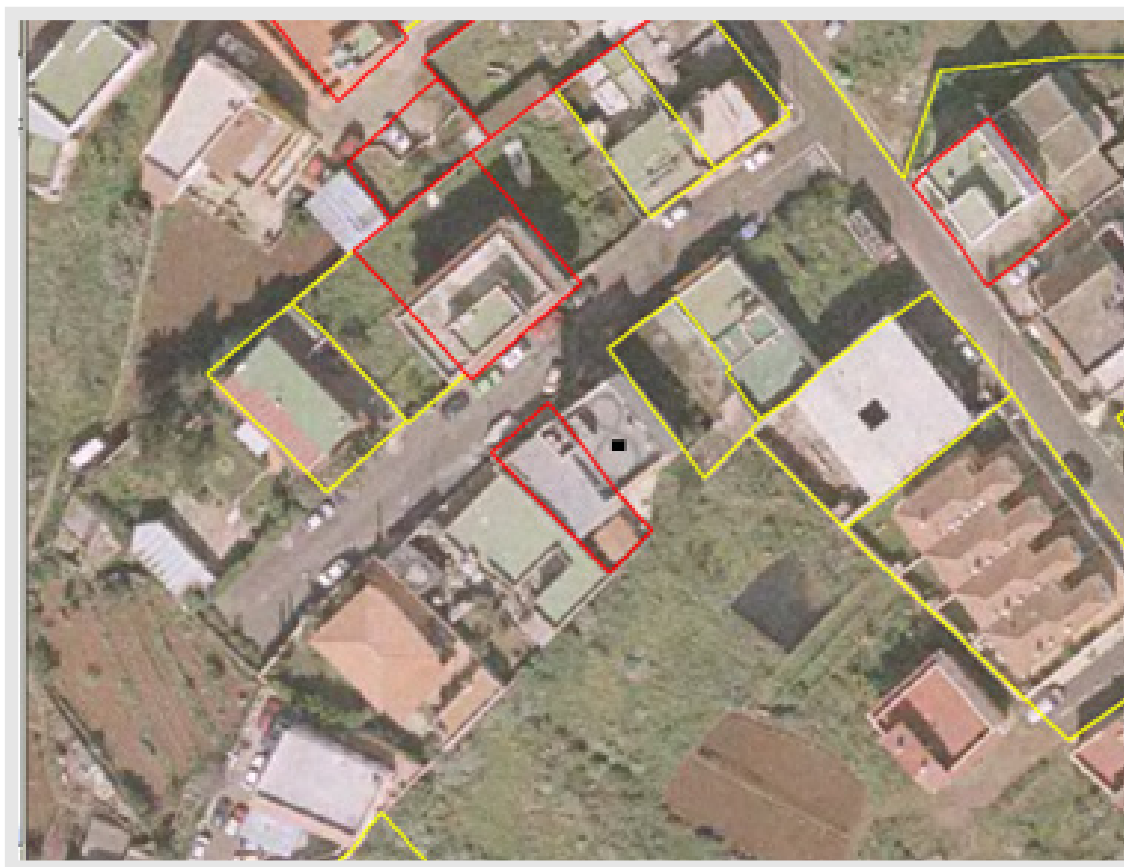
Aunque ya no soy Registrador de Tacoronte, sé que a mi compañero Carlos Tocino, su actual titular, no le importará que cuente una de las mejores anécdotas que viví con Geobase en aquel Registro.

Son muchas las visitas a las que hay que atender a diario en los Registros. Y muchas de ellas con la pantalla de Geobase encendida. Una de las consultas más habituales consiste en la localización de las fincas de los usuarios registrales, sobre todo cuando se trata de inmatriculaciones. Esto ocurre principalmente porque la descripción literaria de la finca puede ser confusa y hasta contradictoria con el perímetro gráfico de su localización. En aquel caso, la finca descrita no coincidía con el recinto al que se refería la certificación catastral que se acompañaba en la escritura. Ahí tenía delante de mí a una señora de mediana edad y mediana cultura acompañada de su madre, mujer de avanzada edad...



Sobre la imagen de la zona la hija me indicó que la finca de su propiedad, donada por sus padres, era la que aparece marcada por un aspa. La madre discrepaba, “es justo la de al lado”. “Que no mamá que es la que yo digo, no ves el coche de papá aparcado en la esquina”. La madre insistía en lo contrario, y tanto insistía que yo pregunté: “¿Por qué dice usted que es esa y no la otra?”. “Por la rueda de la bicicleta, ¿no la ve usted?”. Bien sabe Dios que Grafcan tiene un material ortofotográfico magnífico y que los coches se pueden llegar a ver perfectamente, pero nunca pensé que eso fuera posible con respecto a una bicicleta aparcada en la acera.

Cambio de ortofoto, la actualizo, pongo una de mejor resolución, y se manifiesta la sorpresa.



“Es que mi marido ya tiene una edad..., de siempre le ha gustado montar en bicicleta, pero le da miedo salir a la calle con tanto coche, así que todas las tardes se sube con la bici a la terraza de nuestra casa y da vueltas en forma de ocho durante mas de una hora. La terraza tiene la marca de la bicicleta, esa es nuestra casa. ¿no ve la marca de la bicicleta?, justo ahí donde ha puesto usted el punto negro”

Ni Catastro, ni linderos, ni superficie, ni coordenadas UTM, la marca de la rueda de una bicicleta es lo que identificó la finca.

RECONOCIMIENTO NORMATIVO DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

ARTICULO 9.1 LH PRIMEROS PÁRRAFOS

Tratamiento que el Registro de la Propiedad ha de dar a las bases gráficas que se incorporan al título inscribible para completar la identificación de las fincas descritas alfanuméricamente en los mismos.

“**Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica** o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en Proyecto expedido por técnico competente.

La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, **deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado**. Uno de sus ejemplares se **archivará** en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado **se tomará nota al margen del asiento** correspondiente a la operación practicada y **en el ejemplar archivado el Registrador hará constar referencia suficiente a la finca** correspondiente.

Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica.”

ARTICULO 9.1 ULTIMO PARRAFO

Es ahora cuando se hace tratamiento de «la Base Gráfica Registral» propiamente dicha, es decir aquella base gráfica que permite la coordinación con las fincas registrales para permitir incorporar a estas las calificaciones administrativas correspondientes.

“Los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a estas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.”

CARACTERÍSTICAS DEL TRATAMIENTO NORMATIVO REGISTRAL DE LOS PRIMEROS PÁRRAFOS DEL ARTÍCULO 9.1

° Es ajeno a la calificación del Registrador : solo se recibe, se archiva y se toma nota marginal de referencia sobre el depósito de la base gráfica aportada.

2° No hay inscripción, ni transcripción, solo archivo o depósito.

3° Su intención es lograr la mejora descriptiva a efectos de calificación. No hay posibilidad de expedir publicidad.

4° No existe noción del concepto de Base Gráfica Registral.

VALORACION JURIDICO REGISTRAL DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS PRIMEROS PARRAFOS DEL ARTICULO 9.1LH

Estas características se contraponen a los principios inspiradores del sistema registral español:

1° La documentación se somete a la calificación registral y por lo tanto es susceptible de ser denegada su inscripción en base a Derecho.

2° La documentación obtiene el tratamiento de “despacho”, se inscribe lo que de trascendencia real arroja el título. Se genera un asiento registral con contenido y efectos jurídicos propios.

- 3º Los títulos presentados, una vez despachados, se devuelven al presentante, sin quedar depositados o archivados.
- 4º Del contenido registral creado se expide publicidad por parte del Registro.

VALORACION ESPACIAL DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS PRIMEROS PARRAFOS DEL ARTICULO 9.1 LH

1º El procedimiento es de carácter individual, base gráfica a base gráfica. Este sistema pensado para el archivo de formato papel, ha de dar paso al formato digital que permita la visión conjunta de todo el archivo gráfico del Registro.

2º El archivo no puede ser manual o analógico. No solo ha de ser digitalizado, sino que ha de tener carácter digital, es decir ha de poderse visualizar sobre todas las capas de información territorial.

3º No interopera con ninguna otra información territorial. No sirve para la calificación registral, ya que su falta de actualización y de contraste proporcionan inseguridad.

4º La forma de archivo es genérica, susceptible de admitir múltiples variantes lo que impedirá una visualización global e interoperativa.

EN CUANTO A LA REGULACION DEL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 9 DE LA LEY HIPOTECARIA

Los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a estas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente

CARACTERISTICAS DEL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 9.1 LH

1º Implica la existencia de un trabajo de naturaleza digital propio del Registro en el tratamiento de las bases gráficas registrales incorporadas al título: la creación de una base gráfica de naturaleza registral diferente a la aportada.

2º Este trabajo consiste en la calificación acerca de si la base gráfica incorporada al título es coincidente en su identidad con la descripción alfanumérica o literaria hecha de la finca.

3º De la afirmación de coordinación llevada a cabo por el Registrador a través de la validación se dará la publicidad registral oportuna.

4º Con la finalidad de incorporar a las fincas a través de su base gráfica la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

VALORACION JURIDICO REGISTRAL DE LAS CARACTERISTICAS DEL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 9.1 LH

El tratamiento que la ley hipotecaria hace en el último párrafo de su artículo 9.1 sobre las bases gráficas, ahora si registrales:

1º Hay calificación registral (el Registrador validará o decidirá no hacerlo).

2º Hay despacho de la base gráfica que inicialmente se presentó incorporada al título (se crea una base gráfica registral independientes de la aportada).

3º Se expide publicidad del trabajo registral despachado (a través de la base gráfica registral)

4º No se hace depósito o archivo alguno de material ajeno al Registro.

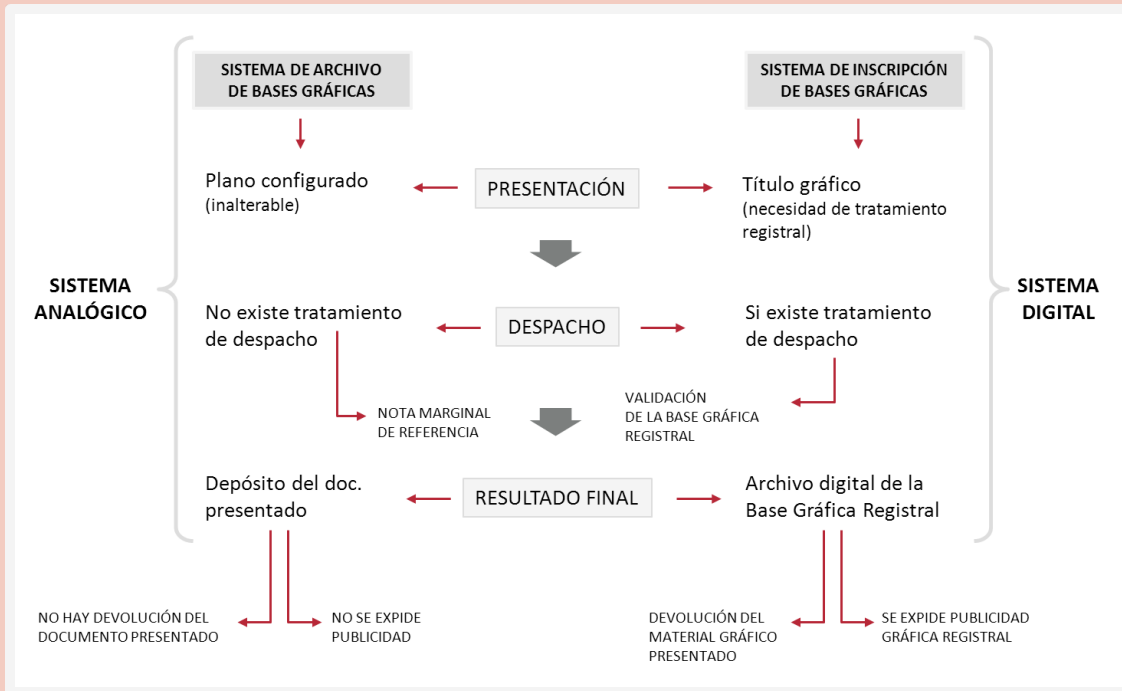
VALORACION ESPACIAL DE LAS CARACTERISTICAS DEL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 9.1LH

En este segundo tratamiento se superan todas las deficiencias técnicas que vimos anteriormente:

1º El archivo es digital, se desarrolla sobre tecnología GIS.

- 2º El archivo es global, permite la visualización de toda la trama de bases gráficas registrales.
- 3º El archivo de bases gráficas registrales se puede contemplar sobre cartografía y ortofotografías del territorio.
- 4º Sobre todo se logra la finalidad esencial del artículo 9 LH, que es la de “interoperar” con el resto de información territorial.

TRATAMIENTO DE LAS BASES GRÁFICAS EN EL ARTÍCULO 9.1 LH





Registradores
DE ESPAÑA