

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

PRESENTACIÓN Editorial

ARTÍCULOS Fichero Inmobiliario Registral Gráfico:
La ley 13-2015 y la DGRN

TECNOLOGÍAS Análisis de la resolución de homologación
de la aplicación informática registral
Catálogo de Servicios de Geobase 4

JORNADAS Ponencia del Common Vision 2016 del Corpme
y la DGC

EDITORIAL

Tras unos meses de pausa, debido a la trascendencia de la Ley 13/2015, una vez asimilado el complejo contenido de la misma, volvemos a lanzar la revista Geosigreg 2014.

- En el presente número nos centramos en intentar dar una visión general de la doctrina científica y de la DGRN sobre la Ley 13/2015.
- Presentamos el funcionamiento de la herramienta de la aplicación informática que permite el uso de tal información geográfica.
- Analizamos la Resolución de 2 de agosto de 2016, de homologación de la aplicación, publicada el 1 de septiembre en el BOE.

Además, reproducimos también la exposición conjunta que hizo el Catastro y el Registro de la Propiedad en el último COMMON VISION 2016 celebrado en Ámsterdam el pasado mes de junio, siendo la primera vez que el Catastro y el Registro de la Propiedad exponen conjuntamente el sistema de coordinación de la Ley 13/2015, en ámbito internacional, como sistema que ya está en aplicación práctica y que constituye una novedad y una alternativa al modelo existente en otros países de la UE.

Todo ello, junto con las secciones habituales.

Esperando que este nuevo número sea de vuestro agrado, recibid un cordial saludo.

Pedro Fandos Pons

ARTÍCULOS 4

Fichero Inmobiliario
Registral Gráfico: La ley
13-2015 y la DGRN 4

TECNOLOGÍA 22

Análisis de la resolución de
la Dirección General de los
Registros y del Notariado
de 2 de agosto de 2016,
por la que se homologa la
aplicación registral gráfica
auxiliar de calificación 22

Catálogo de Servicios
de Geobase 4 27

JORNADAS 28

Ponencia del
COMMON VISION
2016 del CORPME
y la DGC 28

FICHERO INMOBILIARIO REGISTRAL GRÁFICO: LEY 13-2005 Y LA DGRN

Pedro Fandos Pons, Registrador de la Propiedad.

INTRODUCCIÓN

La ley 13/2015 desde su entrada en vigor ha generado una doctrina y jurisprudencia, que comienza a tener cierto volumen.

El presente artículo, que no tiene ninguna vocación científica, sino eminentemente práctica, pretende recopilar parte de la literatura jurídica generada tras la entrada en vigor de la ley 13/2015 y estructurar la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y las opiniones de la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica del Colegio de Registradores, junto con unos comentarios personales del autor, con el objetivo de intentar ayudar al Registrador a la hora de enfrentarse con su calificación registral gráfica y la decisión sobre la inscripción o no de una georreferenciación y el análisis de coordinación con el Catastro.

El presente trabajo se estructura en dos partes: la primera una enumeración de las obras y artículos escritos por la doctrina científica sobre la Ley 13/2015, para poder orientar la búsqueda de la misma para la posible fundamentación de la calificación registral. La segunda trata de estructurar en una serie de materias la doctrina de la Dirección General combinada con las opiniones de la Comisión Técnica citada, centrándose en aquellos expedientes que tienen por objeto la inscripción de la georreferenciación y la coordinación con el Catastro.

I. DOCTRINA CIENTÍFICA

En la doctrina científica se han sucedido las obras sobre la Ley 13/2015. Con carácter general, sin ánimo exhaustivo, podemos citar los siguientes ejemplos:

1.- Obras generales sobre la Ley 13/2015.

a) Previas a la reforma podemos destacar por su importancia:

- 1.- Aproximación a los principios gráficos hipotecarios. Óscar Germán Vázquez Asenjo. Bosch, Barcelona 2010.
- 2.- Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Oscar Germán Vázquez Asenjo. Tirant lo Blanch, Valencia 2013.

b) Tras la publicación de la Ley 13/2015

La nueva coordinación Registro-Catastro. Antonio Manuel de la Oliva Izquierdo. Colegio de Registradores, Madrid 2016.

- 2.- El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Pablo Puyal Sanz. Tirant Lo Blanch, Valencia 2016.
- 3.- La finca registral y el Catastro. José Manuel García García. Reuters Thompson Civitas. Navarra, 2016.
- 3.- Los efectos jurídicos en la identificación y descripción gráfica de las fincas registrales: La base gráfica registral. Tirant lo Blanch, Valencia 2016.

2.- Artículos relacionados con la Ley 13/2015.

1. La Ley 13/2015, de 13 de junio, de reforma de la ley hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro. Pedro Fandos Pons. Revista Jurídica de Cataluña, Vol. 114, nº 4.
2. El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. Victor J. Prado Gascó. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, nº 796, marzo 2015.
3. Las claves prácticas de la Ley 13/2015. Joaquín Delgado Ramos, regispro.es y notariosyregistradores.com, publicado el 25 y 26 de junio de 2015.
4. La reforma de la Ley Hipotecaria y el Catastro. José Félix Merino Escartín, notariosyregistradores.com, publicado el 5 de julio de 2015.

5. Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de las leyes hipotecaria y del catastro inmobiliario. Andrés Juez Pérez. Revista CESCO, nº 14/2015.
6. Expedientes hipotecarios relacionados con la Ley 13/2015, de 24 de junio, José Luís Rodríguez García-Robés, notariosyregistradores.com, publicado el 19 de julio de 2015.
7. La Ley 13/2015: objetivos que proclama y reformas que introduce. Estudio especial de la coordinación y descoordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Joaquín Delgado Ramos. Revista Mapping, Vol. 24 nº 173, septiembre-octubre 2015 y regispro.es, publicado el 9 de octubre de 2015.
8. La intervención notarial en el proceso de coordinación de la información territorial gráfica de la Ley 13/2015. Antonio Jiménez Clar, Revista Mapping Vol. 24, nº 173, septiembre-octubre 2015.
9. La identificación de fincas mediante su definición topométrica derivada de su descripción jurídica, Concordancia entre el levantamiento topográfico, la cabida registral y la superficie catastral. Miguel Ángel Castilla. Revista Mapping, Vol. 24, nº 173, septiembre-octubre 2015.
10. La formación sobre Catastro y Propiedad en España. El ingeniero en geomática como técnico competente. Carmen Femenía Ribera. Revista Mapping, Vol. 24, nº 173, septiembre-octubre 2015.
11. Prontuario sobre los nuevos expedientes sobre concordancia del registro con la realidad en la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria. Centro de Estudios Registrales, de 28 de octubre de 2015.
12. Exégesis de la Ley 13/2015, de 24 de junio en materia de inscripción de representaciones gráficas. Juan María Díaz Fraile. Servicio de Estudios Registrales, de 5 de noviembre de 2015.
13. Trabajo sobre la LEY 13/2015: representación gráfica de las fincas y coordinación con Catastro. Joaquín Delgado Ramos, regispro.es y notariosyregistradores.com, publicado el 20 de noviembre de 2015.
14. PREGUNTAS Y RESPUESTAS: sobre el nuevo ARTICULO 205 L.H. Joaquín Delgado Ramos, regispro.es, publicado el 24 de noviembre de 2015.
15. Supuestos de modificación de fincas mediante procedimientos exclusivamente registrales. (LEY 13/2015), José María de Pablos, regispro.es, publicado el 21 de diciembre de 2015.
16. El expediente de dominio en el nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Francisco Javier González Pérez, notariosyregistradores.com, publicado el 29 de diciembre de 2015.
17. La información geográfica en la aplicación de la Ley 13/2015: La representación gráfica georreferenciada. Carmen Femenía Ribera. Boletín del Colegio de Registradores nº 24, diciembre 2015.
18. Colaboración público-privada en las actividades catastrales y del Registro de la Propiedad. Ignacio Durán Boo. Revista Mapping Vol. 24, nº 174, noviembre-diciembre 2015.
19. Práctica Procesal Civil. Broca-Majada-Corbal. Jurisdicción Voluntaria. Varios Autores. Libro III Ley Hipotecaria, Editorial Bosch, diciembre 2015.
20. Conceptos y nociones básicas que emplea la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro. Antonio Jiménez Clar, notariosyregistradores.com, publicado el 7 de enero de 2016.
21. Geobase, el Sistema de Información Geográfica basado en software libre del Registro de la Propiedad de España. Isidro Arquero de Vega. Revista Mapping nº 169, Vol. 24, nº 169, enero-febrero 2016.
22. Los efectos de la inmatriculación tras la Ley 13/2015. José Antonio García Vila, notariosyregistradores.com, publicado el 19 de enero de 2016.
23. La reanudación del tracto sucesivo interrumpido con el nuevo expediente de dominio notarial. Enrique Rojas Martínez de Mármol, notariosyregistradores.com, publicado el 25 de febrero de 2016.
24. El sistema inmobiliario registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Carmen Jérez Delgado. Revista de Derecho Civil, Vol. III, nº 1, enero-marzo 2016.
25. Obras nuevas tras la Ley 13/2015: georreferencia y en construcción. Fermín Moreno Ayguadé, notariosyregistradores.com, publicado el 14 de marzo de 2016.
26. Las representaciones Gráficas Alternativas conforme con la Ley 13/2015. Manuel G -Alcazar Molina, regispro.es, publicado el 24 de abril de 2016.
27. Incidencia Ley 13/2015 en la Disciplina Urbanística. Eva Gamero, regispro.es, publicado el 24 de abril de 2016.
28. Cuestiones prácticas sobre las representaciones gráficas alternativas en proyectos. Daniel García, regispro.es, publicado el 25 de abril de 2016.
29. Registro de la Propiedad y medio ambiente. Begoña Longás, regispro.es, publicado el 26 de abril de 2016.
30. La inscripción de bienes de las administraciones públicas. Jesús Montoya, regispro.es, publicado el 27 de abril de 2016.
31. Problemática y tratamiento registral de los desplazamientos o giros de la cartografía catastral, Joaquín Delgado Ramos, regispro.es. Publicado el 25 de julio de 2016.
32. Notas respecto al Expediente de Dominio para Inmatriculación de Finca. Enrique Martínez del Mármol, notariosyregistradores.com, publicado el 21 de agosto de 2016.

33. La inscripción geográfica georreferenciada de una finca en el Registro de la Propiedad, tras la Ley 13/2015. Pedro Fandos Pons, revista Mapping, Vol. 25, nº 178, julio-agosto 2016.

II. DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO Y CRITERIOS DE CALIFICACIÓN DE LA COMISIÓN TÉCNICA CON COMENTARIOS

A. Calificación registral gráfica

a.- Circunstancias de la calificación registral gráfica. Según la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica, en la respuesta a la consulta 4/2016, de 18 de mayo, los elementos a tener en cuenta en la calificación registral son:

1. El carácter obligatorio o potestativo de la aportación de la georreferenciación, así en los supuestos en que la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, es decir, los del art. 9 b) primer párrafo de la LH, su falta en el título es circunstancia que impida la inscripción. En los que la georreferenciación no es circunstancia necesaria del asiento, su falta no impide la inscripción, que tendrá una vertiente exclusivamente literaria.
2. El origen catastral o alternativo de la georreferenciación aportada.
 - a) Regla general: la georreferenciación aportada ha de ser origen catastral (art. 9 b) párrafo 3º).
 - b) Excepción: Solo podrá aportarse una georreferenciación alternativa en defecto o inexactitud de la representación catastral, es decir, en los casos del art. 10.3, es d: «a) *Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.* b) *Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos*». En ese caso, el Registrador ha de calificar (art. 9 b) párrafo 4º):
 - 1) Que la representación gráfica alternativa respete la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral.
 - 2) Si afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral.
 - 3) Que la descripción de la cartografía alternativa coincida con la descripción de la finca hecha en el título.
 - 4) Que se cumplan los requisitos materiales y formales a que se refiere el apartado 7º de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015.

Para poder calificar estos extremos puede utilizar un informe técnico de validación catastral, en la sede electrónica del Catastro, que puede incorporarse o acompañarse al título o solicitarse por el Registrador.

3. La correspondencia de la georreferenciación aportada con la descripción y georreferenciación de la finca que resulte del Registro, lo que presupone que el registrador ha de realizar tres operaciones:

- a) La identificación geográfica de la finca registral, principalmente a través de la referencia catastral inscrita. Subsidiariamente, si no estuviere inscrita esta pueden utilizarse otros medios identificadores (p. e. el número de la parcela en una reparcelación, el polígono y parcela en rústicas, la calle y el número...).

Comentario: Ello implica que el registrador ha de hacer un análisis espacial previo del contenido del folio registral, para tratar de localizar y ubicar geográficamente la finca, si todavía no lo está, pues la calificación registral gráfica implica la comparación de dos recintos geográficos para poder tomar una decisión. Para ello, puede utilizar la cartografía catastral coetánea a la fecha del asiento, si puede acceder a ella (solo puede accederse a las posteriores a 2002) a través del servicio de catastro instalado en su sede electrónica, pero también puede utilizar para valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados» y «con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación», como pueden ser por ejemplo otras cartografías de carácter público o levantamientos topográficos privados, de los que pueda disponer o se encuentren archivados en su oficina. Si no puede localizar ni ubicar la finca en el territorio, va a fallar uno de los elementos de la comparación de recintos a los que se refiere la ley. No obstante, si las descripciones literarias coinciden y son congruentes con la representación gráfica aportada y el registrador no tiene dudas en la perfecta identidad de la finca y de la perfecta delimitación de los colindantes y de que no se invade el dominio público, puede calificar positivamente la georreferenciación aportada como la propia de la finca registral. Pero, en caso de que tenga la más mínima duda, lo prudente será calificar negativamente la representación gráfica aportada.

- b) La correspondencia entre finca registral y parcela catastral, que se desdobra en dos vertientes:

- La literaria consistente en comparar la descripción catastral, identificada por la referencia catastral y la registral, aplicando los criterios del art. 45 del TRLCI, existiendo esta cuando los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad y no existan diferencias de superficie superiores al 10 % de la cabida inscrita y no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

- La gráfica, consistente en comparar la representación gráfica aportada con la georreferenciación que resulte de la capa auxiliar de calificación, en su caso.

Para ello, conforme al número tercero de la RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015, una vez obtenida la representación gráfica de la certificación catastral descriptiva y gráfica o de la cartografía alternativa aportada, con su previo informe de validación técnica catastral, o a falta del mismo, del archivo electrónico GML con los requisitos técnicos que exige el apartado 7º de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, el registrador extraerá de estos las coordenadas de los vértices de la finca y le añadirá como metadatos la identificación del asiento de presentación y el código de la finca registral, generando un archivo electrónico también en formato GML, que firmará con su certificado de firma electrónica. Este archivo se incorporará a la aplicación informática auxiliar homologada para su comparación por el registrador, como fase previa para poder decidir si inscribe o no inscribe la finca.

Si no la tuviere, deberá identificarse la misma, mediante la investigación del archivo del Registro, lo cual es esencial para que puedan calificarse las posibles diferencias entre la descripción que resulta del Registro y la que ahora se pretende inscribir, defendiendo los intereses de los posibles colindantes afectados o al dominio público, esté o no inscrito. El registrador ha de lograr la convicción sobre tres circunstancias (art. 9 b) párrafo 5º):

- 1) Que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio.
- 2) Que las diferencias de cabida, entre las respectivas superficies gráficas, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita.
- 3) Y no se impida la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Además debe prevenirse la invasión del dominio público aunque no esté inscrito. Para ello, el artículo 9 regula la aplicación informática registral homologada como auxiliar de la calificación, dotada de la información territorial asociada, que permita la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente; por ello, se configura como requisito de homologación que la aplicación registral permita la interoperabilidad de la misma con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado (DA 1ª de la Ley 13/2015). La obligación del registrador de protección del dominio público se extiende incluso respecto al dominio público no inscrito, según la RDGRN de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, para ello es preciso que la Administración ha de tener su información georreferenciada, metadatada, actualizada y publicada oficialmente. Comentario: Llama la atención que no se haya condicionado esa protección a la posterior inscripción del bien de dominio público, que es de inscripción obligatoria, según el art. 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

Por tanto, la colindancia o intersección con el dominio público debe resultar de la aplicación registral homologada que permita invocar los servicios de mapas de la Administración donde conste la información georreferenciada, metadatada y publicada oficialmente. Si no resulta de la aplicación, la mera sospecha del registrador, sin que conste la colindancia en el Registro ni se contradiga motivadamente la identificación realizada en el título, no es suficiente para justificar la exigencia de previa aportación del certificado que permita acreditar la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, como ha declarado la RDGRN de 12 de abril o 23 de agosto de 2016. Si no se dispone de esa información geográfica administrativa, la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración. No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquellas fincas que, según los datos que consten en el Registro, lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres, como ha declarado la resolución citada.

Si el resultado de todas estas operaciones es positiva podrá proceder a inscribir la representación geográfica y declararla coordinada gráficamente con el Catastro, a la fecha del asiento, si es de origen catastral, comunicando además el Código Único de la Finca Registral. O como no coordinada, si se ha inscrito una representación gráfica alternativa.

Si fuere negativa, se impone la denegación de la inscripción de la georreferenciación, no la del derecho, si es circunstancia potestativa de la inscripción, notificando al Catastro las causas que impidan la coordinación, si es catastral; o la suspensión del asiento literario, en los supuestos en los que la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción.

- 2.- El informe técnico de validación catastral negativo no impide, por sí, la inscripción de la georreferenciación.** Así lo ha entendido la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica en respuesta a la consulta 12/2016, de 17 de junio de 2016, basándose en el punto 4 del apartado 5º, cuando declara: *“4. Cuando el resultado del informe previo de validación sea negativo, si el registrador de la propiedad, tras la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, practica la inscripción solicitada”, el registrador « incorporará al folio real la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes, haciendo constar la circunstancia de que la descripción de la finca no ha quedado validada por el Catastro dando traslado a éste, en el plazo de cinco días, de la información prevista en el número 2. a) y b) del apartado cuarto y un informe que detalle las causas que hayan impedido la coordinación».*

Por supuesto que el registrador puede y debe suspender la inscripción del título presentado si la cartografía alternativa que lo acompaña no cumple los requisitos sustantivos o formales establecidos en la ley o las resoluciones, pero habrán de ser estas carencias las que provoquen la suspensión o denegación de la inscripción solicitada y nunca la genérica negativa del catastro a aprobar la validación técnica solicitada. El informe ha de ser aportado por las partes, pero también puede solicitarlo el Registrador, conforme al apartado séptimo número 4 último párrafo de la Resolución Conjunta. Por tanto, se puede inscribir una representación gráfica alternativa a pesar de la existencia de un informe técnico de validación catastral de carácter negativo. Pero, en estos casos será conveniente diferenciar entre los requisitos cuyo cumplimiento el Registrador debe exigir el Registrador y aquellos otros que puede obviar y proceder a la inscripción. Es decir, lo que produce la suspensión en sí no es el carácter negativo de la validación técnica catastral, sino la causa en que se apoya ese resultado negativo. Unas veces esas causas de validación negativa no impedirán la inscripción de la representación gráfica alternativa, siguiendo el procedimiento jurídico adecuado, con las notificaciones y garantías previstas en la Ley. Pero otras veces, esas causas de validación negativa provocarán que no pueda inscribirse la representación gráfica alternativa, por no cumplirse los requisitos del artículo 9, causas que podrán apreciarse a través de la aplicación informática auxiliar de calificación registral.

B) Inscripción de la representación gráfica

a.- Georreferenciación como circunstancia obligatoria del asiento

Modificación de entidades hipotecarias

EN GENERAL

1.- La inscripción de una modificación de entidad hipotecaria no está condicionada a la previa alteración catastral que resulta de la operación. Así lo ha entendido la Comisión Técnica de calificación registral gráfica, en su respuesta a la consulta 2/2016, de 18 de mayo de 2016, pues conforme al art. 10.3 de la LH, la representación gráfica alternativa solo se admite en defecto o inexactitud de la representación gráfica catastral y los supuestos de modificación de entidades hipotecarias pueden ser un supuesto e inexistencia de representación gráfica catastral.

AGRUPACIÓN

1.- No es precisa la georreferenciación de la finca agrupada cuando coincide con la representación gráfica de las parcelas catastrales correspondientes con las fincas que se agrupan: Según la RDGRN de 13 de junio de 2016, conforme al art. 9 de la LH tras la Ley 13/2015, es preciso al efectuarse una agrupación aportar la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. En este caso están perfectamente identificadas las fincas que se agrupan con dos parcelas catastrales colindantes, por lo que puede generarse la base gráfica de la agrupada con las gráficas catastrales de las parcelas correspondientes con las fincas que se agrupan, pues están claramente identificadas gráficamente y se ha respetado el perímetro del conjunto de las fincas agrupadas de la cartografía catastral resultan las coordenadas de la nueva finca. La Resolución conjunta de la DGRN y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 también establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: «*Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador*». Por ello, ningún obstáculo debe haber para inscribir la agrupación recogida en la escritura calificada, inscribiendo las bases gráficas catastrales de las dos parcelas que se agrupan.

Comentario: Es decir, si la agrupación consiste en la unión de dos fincas registrales que se corresponden gráficamente con las dos parcelas catastrales, basta que en la escritura se incorpore las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las dos parcelas y que se genere el GML de la agrupada con la aplicación informática homologada, uniendo los dos GML de las fincas que se agrupan, firmando el archivo e incorporándolo al asiento. Tras ello, se comunica al Catastro, conforme al art. 10.6 y se hace constar como coordinada.

2.- No es necesaria la aportación de la georreferenciación de las fincas que se agrupan si se aporta directamente la certificación catastral de la agrupada y no existen dudas por parte del Registrador. Así lo entendió la RDGRN de 1 de julio de 2016, declarando que es suficiente que coincida la representación gráfica catastral con la finca resultante de la agrupación, pues lo contrario significaría obligar al titular a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. Por tanto es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior, bastando que se aporte la representación gráfica que tiene la finca después de esa segunda modificación, siempre que ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro.

3.- En caso de agrupación, si se declara una rectificación de la cabida, pues hacerse sobre la finca resultante de la agrupación y no sobre las fincas que se van a agrupar. Así lo entendió la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica en respuesta

a la consulta 7/2016, de 1 de junio, al entender que se podrá reflejar el exceso de cabida, computándolo sobre la suma de las superficies de las fincas que refleja el registro y que constituye la finca agrupada, reflejando la rectificación de superficie bien en la descripción que de la finca en el título, o en caso de que el título ya estuviera autorizado con una Instancia del titular para que la finca quede inscrita con la superficie que refleja gráficamente el catastro, o la alternativa aportada.

SEGREGACIÓN

1.- No puede inscribirse una segregación meramente literaria sin inscribir la georreferenciación de la finca segregada. Así lo entiende la Comisión Técnica de calificación registral gráfica en la respuesta a la consulta 4/2016, de 18 de mayo, pues así se desprende claramente del art. 9 b) de la LH, que enumera los supuestos en los cuales la georreferenciación de la finca registral resultante es circunstancia necesaria del asiento de inscripción.

2.- La inscripción de una finca segregada y su georreferenciación no requiere tramitación de expediente del título VI de la LH. Así la DGRN de 12 de febrero de 2016 ha declarado: "En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados".

3.- Puede prescindirse de la georreferenciación de fincas registrales efímeras. Como ha reconocido la RDGRN de 8 de junio de 2016, siempre que sean meros pasos intermedios respecto a las fincas registrales finales. Así en un supuesto de agrupación y posterior segregación, no sería precisa la georreferenciación de la agrupación, si se aporta la de la finca inmediatamente segregada y se cumplen todos los requisitos del artículo 9 y 10. Comentario: La Resolución no aclara si en un supuesto de segregación debe exigirse la georreferenciación de la finca resto, tal y como queda después de la misma. Si aplicamos la misma doctrina de la resolución de 1 de julio, puede entenderse que puede inscribirse una finca segregada y su georreferenciación, sin que se inscriba la georreferenciación de la finca resto, si el registrador no tiene dudas en la identificación de la finca segregada, aunque pueda tener dudas respecto a la identificación de la finca resto por linderos distintos de aquellos en los que se ha practicado la segregación. Así parece desprenderse de la RDGRN DE 7-7-2016.

También la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica en su respuesta a la consulta 7/2016, de 1 de junio, en supuesto de inmatriculación de finca que forma parte de otra mayor inscrita, a pesar de no contener la representación gráfica catastral individual de dicha finca no inscrita, si se tiene la de la total finca de la que forma parte la porción no inmatriculada y que va a ser objeto de posterior agrupación a la finca inscrita. La exigencia obligatoria de una representación gráfica catastral en los casos de Inmatriculación y Agrupación, no debe ceñirse a la finca que individualmente se vaya a Inmatricular, cuando la representación gráfica catastral sea la de la totalidad de la finca y siempre que se realice jurídicamente la agrupación de la finca a inmatricular con otra finca ya inscrita.

4.- La compraventa de una finca resto, tras segregaciones no inscritas puede inscribirse con la georreferenciación de la porción que se inscribe. Así lo entendió la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica en su respuesta a la consulta 11/2016, de 17 de junio al entender que en los supuestos de segregación basta con que se aporte la representación gráfica de la parcela segregada y no del resto. También lo entendió así la RDGRN de 7 de julio de 2016.

Comentario: El hecho de que no sea obligatoria la inscripción de la georreferenciación de la finca resto no quiere decir que, en ocasiones, pueda ser conveniente la inscripción de la misma, si se aporta el correspondiente GML, si la calificación es positiva y se cumplen los requisitos del art. 9 de la LH, por una elemental aplicación del principio de tracto sucesivo registral, que adquiere en este caso una vertiente geográfica.

Inmatriculación

DOBLE TÍTULO

1.- El título inmatriculador ha de ser público y traslativo. La RDGRN de 4 de mayo de 2016 fija los requisitos del título inmatriculador que derivan del art. 205.

1. Ha de ser público.
2. Traslativo, otorgado por persona que acredite la adquisición del dominio por título público.
3. Entre la fecha del título inmatriculador y el previo que acredita la adquisición ha de haber transcurrido, al menos un año. El transcurso de ese plazo mínimo determina que se presuma que el segundo título no se ha creado artificialmente formando un solo negocio complejo con el primero; así parece desprenderse de la RDGRN de 1 de julio de 2016 en un supuesto en el que se otorgó una escritura de partición de herencia y pasados dos años otra de extinción de comunidad.
4. La fecha para aplicar el régimen de la Ley 13/2015, conforme a la DTR única de la misma, no será la del título inmatriculador, sino la de la fecha de su presentación en el Registro, aunque la del título sea anterior a la entrada en vigor a la Ley 13/2015.

Comentario: Si el título es de fecha anterior a 1 de noviembre de 2015, pero se presenta después de dicha fecha, se han de aplicar los requisitos del vigente artículo 205, imponiéndose, si fuere necesario la rectificación del título para el cumplimiento de dichos requisitos. Incluso, si el título es anterior a la entrada en vigor de la Ley, pero se presenta en el Registro después de la misma, debe cumplir el requisito de la georreferenciación, como ha declarado la RDGRN de 7-7-2016.

2.- La extinción de comunidad es título traslativo. La RDGRN de 12 de mayo de 2016 reitera la doctrina respecto al carácter traslativo del título público de extinción de comunidad, por el que se adjudica a cada propietario el elemento privativo de un edificio dividido horizontalmente, siendo el título público previo con el que se acredita la adquisición anterior el de constitución de una comunidad valenciana, pues se cumplen con los requisitos del artículo 205 con la transformación de una comunidad ordinaria en comunidad valenciana y la mutación de esta en una propiedad horizontal. Lo reitera también la de 1 de julio de 2016, declarando que para la inmatriculación basta un título que no sea declarativo. En el caso de la Disolución de Comunidad se produce una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien provocando una verdadera atribución patrimonial.

3.- El título complementario al inmatriculador ha de ser público y previo al menos con un año de antigüedad. La RDGRN de 4 de mayo de 2016 declara que el título previo ha de ser:

1. Público, sin que se admitan ya documentos privados para acreditar la previa adquisición.
 - a) Ese título puede ser un acta de notoriedad complementaria, sin que sea suficiente una mera declaración de notoriedad sobre que la persona del transmitente era tenido por dueño de la finca cuando la transmite, sino que se requiere que el Notario, tras el requerimiento expreso y la práctica de las pruebas y diligencias del art. 209 del RN, emita formalmente, en su caso, su juicio de notoriedad sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre que tales extremos resulten evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso.
 - b) También puede ser una escritura de aportación a la sociedad de gananciales, siempre que se exprese la causa de la misma, como ha declarado la RDGRN de 5 de mayo de 2016.
2. Previo, al menos en un año antes del otorgamiento del segundo título traslativo inmatriculador. Ese lapso de tiempo no se computa sólo por la fecha de otorgamiento de los respectivos documentos, sino que debe mediar entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público (así resultar de acta de notoriedad) y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior. En caso de que el título posterior sea una herencia no se cuenta desde la fecha de la escritura de partición, sino desde la fecha de la muerte del causante.

4.- La certificación de dominio emitida por el órgano eclesiástico competente ya no es título inmatriculador, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Así lo entiende la RDGRN de 24 de junio de 2016, pues conforme a la Disposición Final 5ª de la Ley 13/2015, la entrada en vigor del artículo 206 en su nueva redacción es el día siguiente a la publicación de la Ley 13/2015, es decir, el 25 de junio de 2015.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A INMATRICULAR

1. La coincidencia entre las descripciones de las fincas en el título inmatriculador y el complementario no es absoluta, sino que basta la mera identidad. La RDGRN de 21 de abril de 2016 ha declarado que esa identidad queda a juicio del Registrador, conforme al artículo 205 de la LH, bastando una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca. Las dudas en la identidad derivarán, normalmente, de las alteraciones producidas en la parcela catastral que se corresponde con la finca a inmatricular, desde la fecha del título complementario a la fecha del título inmatriculador que ha de describir la parcela catastral, tal y como consta en el Catastro, en la fecha del otorgamiento del título, pues en ese caso, el artículo 205 de la LH sí que impone la coincidencia absoluta descriptiva, en cuanto a la ubicación, superficie y linderos. Tales alteraciones pueden generar dudas a la hora de identificar las fincas, pero no desvirtúan, por regla general, esa identidad descriptiva entre las dos fincas, por lo que el Registrador ha de justificar esas dudas e identificarlas debidamente, no bastando para impedir la inscripción fórmulas genéricas o vagas sin desarrollo de los hechos y fundamentos que las justifiquen.

La RDGRN de 5 de mayo de 2016, por su parte ha declarado que la identidad descriptiva de la finca en los títulos, previo acreditativo e inmatriculador traslativo posterior es calificable por el Registrador. Pero, la identidad de la finca entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica es constatable, en el sentido que el Registrador ha de limitarse a comprobar la plena identidad entre la descripción del título y de la certificación catastral.

Comentario: La exigencia de coincidencia no se extiende a la titularidad catastral, como ocurría en la legislación anterior, por lo que puede ser indicio de identidad en caso de coincidencia, pero no requisito que impida la inscripción por sí solo, cuando exista discrepancia, así lo ha entendido la RDGRN de 9 de mayo de 2016. En todo caso, el registrador habría de justificar la duda provocada por la titularidad catastral y registral discrepante.

2.- Coincidencia de la descripción de la finca con la representación gráfica de la parcela catastral correspondiente con la finca que se inmatricula. La coincidencia ha de darse con relación a la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente al tiempo de la presentación del título en el Registro, según la RDGRN de 12 de mayo de 2016, que el registrador está facultado para obtener. En todo caso la certificación catastral del título ha de estar vigente.

La RDGRN de 23 de junio de 2016 declara que la coincidencia ha de referirse a la ubicación superficie, linderos y descripción de la finca a inmatricular, no a las edificaciones existentes, pues la finalidad de la inmatriculación es delimitar una finca con respecto a sus colindantes.

Comentario: A la razón aludida por la resolución, podemos añadir otros argumentos:

- a) La inscripción de la obra nueva es un acto de riguroso dominio de carácter voluntario y rogado, por lo que depende de la voluntad del titular registral el inscribir o no la obra nueva, independientemente de la inmatriculación de la finca.
- b) La georreferenciación de la finca que se inmatricula es circunstancia necesaria de la inscripción, sin la cual no se puede practicar el asiento. La georreferenciación de la obra nueva no es circunstancia necesaria de la inscripción, conforme al artículo 9 de la LH, las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, únicamente habrán de estar identificadas por el técnico en el certificado descriptivo (art. 202 de la LH), sin necesidad de que se confeccione el GML, debiendo el Registrador calificar que la obra nueva se apoya exclusivamente en la finca sobre la que se declara (RDGRN 8-2-2016).

Por tanto, la inscripción de la obra nueva está sometida a unos requisitos adicionales, que no se pueden exigir si lo que se pretende es la inmatriculación de una finca.

LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

1.- La certificación catastral descriptiva y gráfica coetánea con la fecha del título inmatriculador es requisito esencial para la inmatriculación. La RDGRN de 21 de abril de 2016 así lo ha declarado, pues el artículo 205 declara que deberá ser “necesariamente debe ser aportada al efecto” y es “instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, sigue siendo requisito esencial para practicar la primera inscripción -tanto en sentido material como formal- de una finca en los libros del Registro”. Tal es así, que si durante el lapso de tiempo transcurrido entre el otorgamiento del título inmatriculador con la certificación catastral coetánea y la presentación del mismo en el Registro se produce una alteración catastral, la inmatriculación no se puede practicar sin rectificar la descripción del título. La RDGRN de 12 de mayo de 2016 flexibiliza esa rectificación, al entender que si la misma es solo de datos alfanuméricos sin modificación de vértices georreferenciados, basta la instancia del interesado consintiendo la inscripción de los metros que consten en el Catastro.

2.- En la inmatriculación no se admite una representación gráfica alternativa a la catastral. La RDGRN de 9 de mayo de 2016 así lo declara, pues no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral en los arts. 203 y 205, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI. Por tanto, si se pretende inmatricular una delimitación perimetral catastral distinta, procede la previa alteración catastral. Esa identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos, como las edificaciones situadas en ella, a la identidad del titular catastral y a la coincidencia de los nombres de los colindantes, como ha declarado la RDGRN de 5 de agosto de 2014.

Comentario: Sin embargo, no parece existir obstáculo legal para que una vez inmatriculada la finca pueda instarse un expediente del art. 199 o 201 de la LH e instar la rectificación del catastro, en su caso, con la correspondiente representación gráfica alternativa, incluso de forma coetánea a la inmatriculación.

3.- El registrador ha de calificar la inmatriculación con la representación gráfica catastral vigente al tiempo de practicarse el asiento de presentación en el Registro. Así lo ha entendido la RDGRN 12-5-2016. **Comentario:** Para poder cumplir con el requisito de calificar con la representación gráfica catastral vigente al tiempo de practicar el asiento de presentación del título, el registrador desde la propia aplicación informática de gestión documental EXPERIOR conectada con la sede electrónica del Catastro, puede solicitar certificación catastral descriptiva y gráfica y descargarse el GML catastral.

4.- La existencia de un desplazamiento de la cartografía catastral no impide necesariamente la inmatriculación de una finca. Así lo ha entendido la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica en su respuesta a la consulta 8/2016, de 1 de junio, al entender que en los casos de desplazamiento entre la cartografía catastral y la ortofoto, ni tiene porque exista un error catastral. Es perfectamente posible que la cartografía catastral sea exacta y lo que se ha desplazado sea la ortofoto. Hay que distinguir este supuesto de desplazamiento “técnico” de los supuestos de desplazamiento “patológico” que se producen como consecuencia de un error en el levantamiento catastral.

1. Si es técnico, cuando el desplazamiento sea masivo (afectante a una manzana o incluso a un polígono) y la parcela sea coincidente con la finca (solo hay diferencias de desplazamiento pero no de superficie) quedará demostrado que no estamos ante una situación patológica y no se puede decir que haya un error catastral sino un desplazamiento técnico de la cartografía por razones lógicas prácticamente inevitables. Por eso, la representación gráfica georreferenciada de la finca debe hacerse coincidir con el catastro aparentemente desplazado y esperar a que el catastro desplace sus líneas para hacerlas coincidir con la ortofoto. Este será el único caso en que se admitirá el desplazamiento de la representación gráfica georreferenciada de la finca una vez inscrita en el folio.
2. Si es patológico, derivado de un mal levantamiento catastral, en este caso estamos ante una inexactitud catastral que requerirá del uso de una representación alternativa o alzamiento topográfico de mayor calidad y perspectiva que la representación catastral.

Comentario: La resolución del problema del desplazamiento no es sencilla y deberá ser objeto de un estudio detenido, que parta de unas reglas generales para resolver un desajuste masivo:

1. La georreferenciación desajustada no puede ser objeto de inscripción sin más, como regla general.
2. Lo que debe inscribirse es la georreferenciación con el desajuste corregido. La corrección podrá efectuarse por el Registro, por el técnico o por el Catastro. Queda por determinar el modo en que se efectuará la corrección.
3. Solo por excepción y cuando el Registrador no tenga dudas en la identidad de la finca puede inscribir la georreferenciación desplazada haciendo constar en la inscripción la existencia del desajuste y el grado de giro y desplazamiento documentado, haciendo constar

que la representación geográfica puede sufrir un ajuste que altere las coordenadas de la finca, sin alterar la geometría y superficie de la finca.

4. Reglamentariamente debería determinarse el grado máximo de giro y desplazamiento más allá del cual se presuma un desajuste patológico, que impida al Registrador aplicar la excepción anterior.

Si el desajuste deriva de un mal levantamiento cartográfico, se requiere la aportación de representación gráfica alternativa, conforme al art. 10.3 de la LH, con los requisitos del apartado 7 de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 y seguir los trámites del art. 199.2.

5.- La existencia de obras nuevas no declaradas en la finca que se pretende inmatricular no impide esta ni la coordinación, que se da entre los perímetros de finca y parcela sin comprender otras circunstancias descriptivas. Así lo entendió la RDGRN de 19 de abril de 2016 y la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica en la respuesta a la consulta 10/2016, de 17 de junio, pues el término de 'coordinación geográfica' entre la finca registral y el inmueble catastral, es un atributo de la finca, que se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, con independencia de las construcciones que radiquen sobre ella.

ACTA DE NOTORIEDAD

1.- El Acta de Notoriedad es título hábil para completar el título inmatriculador. Pero no puede ser tramitada conforme a la legislación anterior para complementar el título público inmatriculador presentado en el Registro con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, sino que será necesario un requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, tras lo cual el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, anterior en un año, al menos, a la del título público inmatriculador.

CALIFICACIÓN REGISTRAL

1.- No se puede inmatricular una finca que se ubica en parte sobre vía pecuaria. Conforme a la RDGRN de 15-3-2016, el registrador ha de denegar la inmatriculación de una finca cuando tiene conocimiento que, al menos en parte, ocupa el trazado de una vía pecuaria, puesto que esta es un bien de dominio público, indisponible, inalienable, inembargable e imprescriptible, que los registradores, como funcionarios públicos han de proteger, aunque no esté inscrito, pues tras la nueva redacción del art. 9 de la LH dada por la Ley 13/2015, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Por ello, la Ley 13/2015 proporciona a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente». Por tanto, cuando el Registrador tenga dudas, bien por consulta a la aplicación auxiliar homologada de calificación, bien porque se acompañe certificación administrativa en tal sentido, de que una finca puede invadir total o parcialmente el dominio público, debe proceder a denegar la inscripción solicitada.

Comentario: Ciertamente, como dice la Dirección General, existe un deber del registrador de velar por la protección del dominio público aunque no esté inscrito. Pero, también es cierto que existe una obligación legal de inscribir los bienes de dominio público, que no se ha cumplido en muchos casos. En todo caso, para que el registrador pueda ejercer esa labor de control, la Ley 13/2015 requiere que la Administración haya georreferenciado toda la información territorial de esos espacios de dominio público y la haya publicado en su servidor de mapas web. Si esa información no existe, el registrador desconoce la circunstancia de la invasión del dominio público y practicará la inmatriculación sin tener por ello ninguna responsabilidad, que ha de recaer en la Administración que no ha cumplido estos requisitos. Del mismo modo, se plantea la duda de si una información territorial no georreferenciada puede ser tenida en cuenta en la calificación registral, o solo determina una advertencia o comunicación al interesado y a la Administración. La existencia de un indicio de invasión de dominio público parece llevarnos a la consideración de que no puede practicarse el asiento, pero puede ser suficiente una suspensión con comunicación a la Administración para que conteste sobre la invasión o no invasión, prorrogando el asiento de presentación, conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Así parece entenderlo la RDGRN de 23-9-2016, en un caso relativo a finca lindante con costa.

Concentración parcelaria

1.- El expediente del artículo 199 de la LH puede aplicarse para la rectificación de la superficie de una finca que procede de concentración parcelaria. Así lo ha entendido la Consulta 1/2016 de 18 de mayo de 2016, pues conforme al artículo 235.2 de la LYRDA dispone que «Los posteriores actos y contratos de trascendencia real sobre fincas de reemplazo o derechos reales sobre las mismas se inscribirán inexcusablemente en el Registro de la Propiedad, sin que puedan ser admitidos en Juzgados, Tribunales y Organismos administrativos si no hubiesen sido previamente inscritos, acompañados de la cédula parcelaria catastral y el plano de la finca incorporado al título de concentración o, copia de dicho plano, autorizada por Notario o el Instituto».

Comentario: Al respecto, pueden plantearse dos cuestiones al respecto:

1) Supuestos de inscripción voluntaria de fincas ya concentradas.

- a) Si la descripción de la finca procedente de concentración parcelaria, anterior a la Ley 13/2015, se comunicó al Catastro y es la misma que ahora se pretende inscribir, puede realizarse aunque hayan diferencias descriptivas, si el propietario solicita la inscripción y la diferencia superficial es inferior al 10 %, aplicando la doctrina de la RDGRN de 12 de mayo de 2016 que entiende que si solo se modifican datos alfanuméricos sin modificación de vértices georreferenciados, basta la instancia del interesado consintiendo la inscripción de los metros que consten en el Catastro, a los efectos de lograr la coordinación. Pero ello, siempre que el Registrador califique positivamente la correspondencia gráfica de ambos recintos, no tenga dudas sobre la identidad de la descripción de la finca ni del posible encubrimiento de negocio traslativo de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y notifique a los titulares registrales de las fincas colindantes.
- b) Si lo que se pretende es la modificación de la georreferenciación de la finca, como consecuencia de una operación de modificación hipotecaria, o se pretende instar la rectificación de la descripción, con diferencias superficiales superiores al 10 % y de la georreferenciación que consta en el Catastro, se requiere iniciar el expediente bien el registral del art. 199, o el notarial del 201.1 de la LH, aportando una representación gráfica alternativa, coincidente con la descripción que se pretende hacer constar. No puede utilizarse en este caso la catastral, pues el Catastro no puede admitir la georreferenciación alternativa, al proceder la finca de concentración parcelaria y ser inexcusable su previa inscripción en el Registro, ex art. 235 de la LRYDA.
- 2) Supuestos de inscripción de fincas concentradas en virtud de expediente de concentración parcelaria posterior a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, en este caso, se aplica el artículo 9, 10 y 204 de la LH y la descripción de las fincas de reemplazo debe coincidir con su representación geográfica que debe incorporarse al título, ya sea catastral si previamente se ha dado de alta en Catastro, ya sea alternativa, en cuyo caso, cumplirá los requisitos del apartado 7º de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015.

EXPROPIACIÓN

1.- La expropiación forzosa de una sola finca ya inscrita sin modificación de ninguna de sus circunstancias físicas no es un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica. Así lo entiende la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica en respuesta a la consulta 6/2016, de 30 de mayo, pues la administración expropiante estima correcta la descripción registral de la finca expropiada, por lo que falta uno de los requisitos para que la georreferenciación sea de aportación obligatoria, conforme al art. 9.1 b), en cuanto que dicha operación no supone ninguna “reordenación de los terrenos” sino, solamente, un cambio de titularidad y, todo ello, sin perjuicio de que se pudiese solicitar expresamente la inscripción de la base gráfica de la finca.

II.- Georreferenciación como circunstancia voluntaria del asiento

LA VERTIENTE GRÁFICA DEL PRINCIPIO DE ROGACIÓN

1.- La inscripción de la representación gráfica de la finca registral, cuando las diferencias entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir no es superior al 10% de la cabida inscrita no requiere el inicio de un expediente del artículo 199 o 201.1 de la LH con petición de inscripción de la misma. Así lo ha declarado la RDGRN de 17-11-2015 y las de 22-4 y 30-6-2016 y la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica en la respuesta a la consulta 5/2016 de 30 de mayo. Por tanto, se regula en el art. 9 de la LH. Son discutidos los requisitos necesarios para entender solicitada la inscripción.

El prontuario jurídico sobre la aplicación de la Ley 13/2015 de la Comisión de interpretación del Servicio de Estudios Registrales del Colegio de Registradores, entiende que no es suficiente, pues aunque conforme al art. 425 del Reglamento Hipotecario y reiterada doctrina de la DGRN la mera presentación del título presupone por sí sola la solicitud de la práctica de todas las operaciones registrales de que sea susceptible el mismo (vid. por todas, la Resolución de 1 de julio de 2015), se concluye que el hecho de que en un documento inscribible concreto figure incorporada la certificación catastral descriptiva y gráfica no es elemento suficiente para derivar de ello automáticamente la consecuencia de que con la presentación del mismo el interesado está solicitando la inscripción de dicha representación gráfica registral. Y ello por dos razones (pp. 57 y 58):

- 1) La aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral es obligatoria (art. 3 del TRLCI), por lo que de su sola aportación no se puede presumir ni colegir una voluntad tácita de solicitud de inscripción de la representación gráfica.
- 2) El procedimiento registral que conduce a la inscripción de la representación gráfica no es el común del art. 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, en que la actividad del registrador está centrada en la calificación de la documentación aportada, sino que en este caso el propio registrador tiene que desarrollar, como instructor, todo un expediente o procedimiento de naturaleza próxima a la jurisdicción voluntaria, que implica necesariamente mayores costes directos y también indirectos en términos de plazo para resolver. La RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015 entiende que para entender iniciado el expediente del artículo 199 de la LH, se requiere aportar certificación catastral descriptiva y gráfica y rectificar la descripción de la finca para entender solicitada la inscripción de la georreferenciación. Este segundo argumento ha sido matizado por las resoluciones citadas, que han admitido la inscripción de una georreferenciación sin necesidad de inicio del expediente.

Comentario: Ello requiere que maticemos cuando se ha de entender solicitada la inscripción de la georreferenciación de una finca registral. Siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, del Prontuario Jurídico citado y de la Comisión Técnica

de criterios de calificación registral gráfica, está claro que la mera incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica al título presentado no implica la petición de inscripción de la representación geográfica de la finca. Pero, también es cierto que ese principio de rogación ha sido interpretado en sentido amplio por la Dirección General de los Registros y del Notariado, por lo que la incorporación de esa certificación catastral descriptiva y gráfica no es suficiente, sino que se precisa de un requisito de voluntad del titular, aunque pueda ser tácito.

Así, cuando se trate de supuesto de supuesto de procedimiento registral ordinario, es decir que la diferencia superficial entre la superficie que consta en el Registro y la que resulta de la georreferenciación aportada sea inferior al 10 % de la cabida inscrita, se puede concluir que se entiende solicitada la inscripción de la representación geográfica de la finca en los siguientes casos:

a) Aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica:

1. Petición expresa de inscripción, la cual puede venir por instancia privada a la que se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se quiere coordinar con la parcela catastral correspondiente, sin que sea necesario cumplimentar todos los trámites del expediente del art. 199 de la LH, si se cumplen todos los requisitos del artículo 9, y las diferencias superficiales no existen o son inferiores al 10 % de la cabida inscrita, no existe dominio público invadido ni colindantes afectados a juicio del Registrador. Puede rectificarse en la instancia o en el título la descripción literaria de la finca, pero no es requisito necesario si el promotor solicita la inscripción de los metros que resulten de la representación geográfica catastral, según la doctrina de la DGRN, pues se entiende que la consiente y el Registrador puede rectificarla de oficio (art. 9 b párrafo 7 de la LH). En este caso, la finca se inscribirá como coordinada gráficamente con el Catastro en la fecha determinada por el asiento, en su caso. Si no se inscribe se remitirá informe al Catastro indicando las causas que impiden la coordinación, dejando constancia de la no coordinación de la finca en el asiento.
2. Presentación de título público en el Registro, incorporando certificación catastral descriptiva y gráfica y manifestando, a los efectos del art. 18 del TRLCI, que coincide con la realidad física de la finca, siendo las diferencias superficiales inferiores al 10 % de la cabida inscrita. En este caso, se ha de entender solicitada la inscripción de la georreferenciación, pues la manifestación del propietario implica que quiere coordinar su finca con el Catastro, sin necesidad de rectificar la descripción de la finca, pues se entiende que consiente la representación geográfica catastral y el registrador puede rectificarla de oficio (art. 9 b) párrafo 7º).
3. Presentación de título público en la que se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica y se rectifica la descripción de la finca para que resulte coherente con la misma. En ese caso, se entiende solicitada la inscripción de la georreferenciación (RDGRN Circular de 3-11-2015) y si las diferencias superficiales son inferiores al 10 % de la cabida inscrita, no se requiere instruir ninguno de los expedientes del Título VI, conforme a la doctrina de la DGRN.

Conforme a esta doctrina y teniendo presente el art. 425 del RH, puesto que estamos ante un procedimiento registral ordinario, se entiende que no hay solicitud de inscripción de georreferenciación de la finca registral:

- 1) Cuando se declare por los interesados en el título público que carecen de medios o conocimientos técnicos necesarios para declarar si la situación física de la parcela se corresponde con la de la finca registral.
- 2) Cuando en los supuestos anteriores se excluya expresamente la inscripción de la georreferenciación y esta sea circunstancia voluntaria y no necesaria de la inscripción.

b) Aportación de representación geográfica alternativa

En los supuestos de que se incorpore al título una representación geográfica georreferenciada alternativa, siendo su inscripción circunstancia voluntaria del asiento, dada que la misma se reserva a los supuestos de inexactitud o inexistencia de representación catastral gráfica, la propia incorporación supone petición de inscripción de la georreferenciación, que además se comunicará al Catastro, para que, en su caso, proceda a la alteración solicitada. Solo en el extraño supuesto en el que se cumplan los requisitos del art. 9 y las diferencias superficiales sean inferiores al 10 % y no existan colindantes catastrales afectados, podrá prescindirse del expediente del art. 199 o del 201.1. Pero, lo usual será que cuando se incorpore representación gráfica alternativa, será necesario iniciar un expediente del art. 199.2, pues existirán colindantes catastrales afectados, con independencia de cuál sea la diferencia superficial de que se trate.

2.- La inscripción de la georreferenciación de una finca, cuando sea circunstancia voluntaria de la inscripción y las diferencias superficiales sean superiores al 10 % de la cabida inscrita requieren petición expresa. Así lo ha declarado la RDGRN de 17-11-2015 y las de 22-4 y 30-6-2016 y la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica en la respuesta a la consulta 5/2016 de 30 de mayo. En este caso se requiere la presentación de título hábil, la incorporación de representación catastral descriptiva y gráfica como regla general, o excepcionalmente alternativa y expresión del expediente que se inicia, que ha de tener por objeto la inscripción de la georreferenciación y la coordinación con el Catastro, debiendo seguirse todos los trámites determinados por la ley, según el expediente de que se trate.

MODIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

1.- Se puede incorporar la referencia catastral, mediante instancia privada del propietario incorporando certificación catastral descriptiva y gráfica. Pero, no cabe que a través de esa instancia privada se pueda modificar la descripción de la finca, lo que requiere de la presentación del título público adecuado al efecto, como ha declarado la RDGRN de 6 de mayo de 2015, aunque no es necesario que el interesado rectifique la descripción de la finca, si difiere de la del Catastro, si ha solicitado expresamente la inscripción de la georreferenciación aportada mediante el expediente del art. 199 de la LH, como ha declarado la RDGRN de 8 de junio de 2016, tras analizar los artículos 9, 10 y 199.1, entendiéndose que en ninguno de ellos se habla expresamente de que, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica,

haya de describirse en el título la finca según lo que resulta de tal certificación. Es conveniente, conforme al art. 170.1 RN, la rectificación de la descripción literaria, pero no obligatoria, máxime cuando no es exigible la total coincidencia descriptiva, salvo en supuestos de inmatriculación.

2.- La incorporación de la referencia catastral a la inscripción no implica la coordinación gráfica de la finca registral y la parcela catastral. Así lo declara la RDGRN de 6 de mayo de 2016, sin que implique tampoco la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria de la finca.

Comentario: La incorporación de la referencia catastral implica que el Registrador aplica a la calificación registral de la misma los criterios del art. 45 del TRLCI. Si la calificación es positiva, únicamente determina la incorporación de la referencia catastral.

3.- Medios para rectificar la descripción de la finca. Las RDGRN de 22 de abril y 30 de junio de 2016, reiterando la de 17 de noviembre de 2015, delimita los medios hábiles para proceder al a rectificación de la descripción de la finca, es decir, rectificar una descripción errónea del asiento registral, sin que se altere la realidad física de la finca mal descrita:

1. Los que consistan en la mera rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».
2. Rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Supuesto regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b) de la LH, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «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».

Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

3. Los que permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria, con una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados previa a la práctica de la inscripción registral, si procede, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso – competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

OBRA NUEVA

1.- La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. La RDGRN de 9 de mayo de 2016 resume la doctrina de la DGRN respecto a este requisito:

1. La porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica cuando se trate de obras nuevas terminadas, nuevas o antiguas, ya que la terminación momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.
2. Para que el Registrador pueda calificar que la porción de suelo ocupada se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se declara la obra a inscribir, se requiere que previa o simultáneamente se identifique la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva. Si tiene dudas sobre la georreferenciación de la finca, puede exigir la inscripción de la misma, a través del expediente correspondiente. Por lo que la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva no es necesaria, si el registrador no tiene dudas (RDGRN 19-5-2016). La Comisión Técnica de calificación registral gráfica, en la respuesta a la consulta 2/2016, de 18 de mayo de 2016, trata de delimitar las circunstancias a tener en cuenta por el registrador en la calificación de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, entendiéndose que serían:
 1. Que las coordenadas aportadas se ajustan al sistema ETRS89.
 2. Que permite situar la edificación y la parcela de forma coherente.
 3. Que la edificación no extralimita la parcela.

4. Que no invade dominio público aparente.

5. Que la edificación no resulta afectada por limitaciones administrativas que prohíban su construcción.

Sin embargo, la RDGRN de 6-9-2016, exige para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella, la previa inscripción de la delimitación geográfica con su lista de coordenadas de la finca sobre la que se ubica dicha edificación. Comentario: La DGRN varía su doctrina con relación a la de 8 de febrero y 9 de mayo. Vuelve a la posición de la Resolución Circular de 3 de noviembre. La solución puede ser hasta cierto punto lógica, pero se olvida que la inscripción de la obra nueva no puede convertir en obligatoria la inscripción de la georreferenciación de la finca, pues no está entre los supuestos obligatorios del art. 9 b) primer párrafo, por tanto se extralimita del tenor legal. Además, el Registrador puede fácilmente comprobar si las coordenadas de la planta del edificio están dentro de la finca en su aplicación informática homologada, sin necesidad de inscribir la finca. Téngase en cuenta, además, que para inscribir la georreferenciación de la planta del edificio no es necesario tramitar ningún expediente, mientras que para inscribir la de la finca sí es necesario, cuando exista una discordancia, con lo que se está retrasando la inscripción de una obra nueva exigiendo un requisito no contemplado por la Ley, que solo exige que las coordenadas estén identificadas, siendo la obligación del registrador calificar que están dentro de la finca sobre la que se declara.

3. Pero la georreferenciación de la porción ocupada por la edificación no necesita ser aportada necesariamente en formato GML. Cabe la identificación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla, como puede ser mediante un certificado catastral con las coordenadas de la parcela (RDGRN 19-4-2016).

4. La identificación de esas coordenadas no requiere, con carácter general, que se tramite un expediente del título VI, con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador en su calificación lo estime así para disipar sus dudas fundadas.

5. La identificación de las coordenadas de la superficie ocupada no es aplicable a edificaciones en construcción (RDGRN 19-4-2016), ampliaciones de obra (RDGRN 23-5-2016), ya sean bajo el suelo o sobre el vuelo de un edificio ya construido, pues no hay coordenadas de georreferenciación, pues las mismas no se apoyan sobre el suelo, y exigírselo a la construcción anterior supondría aplicarle retroactivamente una ley posterior, sin que la ley contenga declaración expresa.

6. La obligada georreferenciación de las edificaciones no afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre finca registral y parcela catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella; sin perjuicio de que haya de ser comunicada a catastro.

2.- Ampliación de obra nueva. Georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación.

La RDGRN de 23 de mayo de 2016 declara al respecto:

1. Regla general: La georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación es obligatoria para la inscripción de cualquier edificación terminada, nueva o antigua, pues conforme al art. 202 LH, dichas coordenadas habrán de estar identificadas, según la RDGRN de 8 de febrero de 2016 y las mismas han de ser comunicadas al Catastro, según el Apartado 7 de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, que desarrolla el artículo 10 de la LH, establece imperativamente, aunque no afecte al proceso de coordinación.

2. Supuestos especiales:

1. No es exigible la georreferencia cuando la planta baja ya está inscrita y no se modifica, porque el asiento registral se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales.

2. Solo es exigible la identificación de las coordenadas de la superficie ocupada cuando la edificación se encuentre finalizada, pues hasta ese momento no hay certeza de las mismas.

3. La georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación no es necesario que se aporte obligatoriamente en formato GML, pudiendo aportarse sobre plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifica las coordenadas concretas de la superficie ocupada, sin que sea necesario tramitar expediente del Título VI, salvo que el Registrador dude, en el ejercicio de su calificación, respecto a si la superficie ocupada se apoya íntegramente sobre el suelo de la finca en la que se declara la obra nueva. Para ello, puede y debe obtener de oficio de la Sede del Catastro la geometría del edificio cuando los interesados declaran una edificación coincidente con la que consta dada de alta en Catastro (RDGRN 5-7-2016).

3. La inscripción de la rectificación descriptiva de una casa en engalaberno requiere la correcta y completa constitución del régimen jurídico de comunidad legalmente hábil para configurar los derechos y obligaciones respectivos de las distintas fincas superpuestas.

Así lo ha entendido la RDGRN de 18 de abril de 2016, criterio seguido también por la Comisión Técnica de calificación registral gráfica en la respuesta planteada a la consulta 3/2016, de 18 de mayo, ya sea la constitución de propiedad horizontal ordinaria, la constitución complejo inmobiliario, la constitución de comunidad ordinaria o de comunidad “sui generis” o la constitución de servidumbres y/o medianerías recíprocas. Si ya constaran (indebidamente) inmatriculadas sin tales requisitos, para inscribir su enajenación o gravamen, no es necesario aportar su georreferenciación. Pero, para inscribir su división, segregación, agregación o agrupación, si se refiere exclusivamente a porciones de edificación (y no de suelo), por ejemplo, cuando se segrega una habitación de una casa para agregarla a otra, tampoco sería necesario aportar la georreferenciación de las fincas resultantes. Cuando, no siendo exigible legalmente, se aporte y pida voluntariamente la inscripción

de la georreferenciación de alguna de las edificaciones superpuestas, podría iniciarse la tramitación del procedimiento del artículo 199 LH, con notificación a los titulares de las demás edificaciones superpuestas, y sólo se debería acceder a la inscripción si todos ellos convienen y otorgan el correspondiente título constitutivo del régimen de comunidad.

Según la consulta citada, para inscribir la representación geográfica de alguna de tales fincas, - entendiéndose por tal la de la superficie de suelo ocupada por ella-, sólo sería en principio ello posible respecto de la edificación que directamente se asienta sobre suelo sin pisar ninguna otra edificación, mediante la inscripción, con los requisitos legales generales, de las coordenadas UTM que delimitan el recinto o polígono ocupado.

En cambio, para inscribir la georreferenciación de la superficie ocupada por otras edificaciones situadas de modo total o parcialmente superpuesto a la anterior, siempre nos encontraríamos con que sus coordenadas UTM, al ser éste un sistema de proyección horizontal, coincidirían en parte con la geometría del recinto correspondiente a la edificación situada por debajo. Este mismo obstáculo aparecerá en los casos de cuevas que constituyen fincas registrales independientes de la finca o fincas de suelo en superficie bajo la cual están excavadas. Es evidente que el sistema de proyección UTM, al sólo incluir coordenadas X e Y, que sólo se refieren al plano horizontal de proyección, no resulta suficiente para tratar adecuadamente los supuestos en los que, como en las cuevas, o en los engalabernos, existe superposición entre distintas fincas si se considera su proyección en el plano horizontal, por lo que sería necesario la utilización de otro sistema que sí incluyera la coordenada Z de cada punto para el plano vertical.

Comentario general: A nuestro juicio, hay que diferenciar dos cuestiones respecto a los requisitos a exigir para la inscripción de la obra nueva:

1. La DGRN interpreta correctamente la dicción del artículo 202 respecto a que las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación habrán de estar identificadas, sin más. Para la DGRN ello se cumple con la expresión de esas coordenadas en el certificado del técnico que declara la obra, sin necesidad de que se acompañe un archivo GML. Ello es coherente con lo que dispone dicho artículo y el artículo 9 de la LH, del que se deduce que la inscripción de la georreferenciación de la finca y de la obra nueva no es circunstancia necesaria de la inscripción, pues no se enumera en los supuestos del artículo 9 b) de la LH. En ese caso, el registrador ha de limitarse a calificar que esas coordenadas están dentro de la representación geográfica de la finca sobre la que se declara. Para ello, con la aplicación auxiliar homologada deberá georreferenciar esas coordenadas sobre la representación gráfica de la finca de la que disponga en la capa auxiliar de representaciones gráficas, o sobre la representación gráfica georreferenciada inscrita, en el caso que la finca disponga de ella. Si la calificación es positiva, podrá inscribir la obra nueva sin que sea obligatorio inscribir la representación gráfica de la finca y la de la planta del edificio, para lo cual es preciso que ambas vengan en formato GML y que se solicite expresa o tácitamente por el interesado. En este caso, la inscripción de la obra nueva es meramente literaria, sin representaciones geográficas georreferenciadas, sin GML inscrito ni CSV que se inscriba en la inscripción, ni constancia de coordenadas en el asiento, pues las coordenadas en sí extraídas de su formato electrónico se descontextualizan de su entorno y no aportan nada al asiento, si no se incrustan en su formato GML, dentro del GML de la finca. Las coordenadas meramente expresadas literariamente en el certificado del técnico solo dan lugar a su archivo registral, pues ha de archivarse el certificado del técnico, sin que pueda practicarse comunicación al Catastro, pues las coordenadas no se inscriben.
2. La aportación del GML de la planta del edificio no es obligatoria, pero ello no impide que pueda solicitarse su inscripción. En este caso, la petición de inscripción del GML de la planta del edificio implica la petición de inscripción de la representación geográfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva. Por aplicación del principio de tracto sucesivo, no parece lógico permitir la inscripción de la georreferenciación de la planta o huella del edificio, sin que previamente conste inscrita la representación geográfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva. Lo mismo, cuando la obra que se declara ocupa la totalidad de la superficie de la finca. En este caso, la inscripción de la obra nueva no sería solo literaria, sino además geográfica. Pero, a efectos prácticos, en la inscripción, en el caso de que la ocupación de la superficie ocupada por la edificación sea parcial, en el asiento se inscribirían dos archivos electrónicos GML, por lo que existirían dos CSV en la inscripción, uno para la finca y otro para la superficie ocupada por la edificación.
3. A efectos de coordinación, ha de realizarse una precisión: aunque la Resolución Conjunta de la DGRN y de la DGC de 26 de octubre de 2015 se deriva la obligatoriedad de comunicar las coordenadas de la planta del edificio, esa comunicación, como la propia DGC ha declarado, no afecta para nada a la coordinación, que se refiere al perímetro de la parcela y no a la edificación.

Por ello, la comunicación al Catastro tiene tres posibilidades:

1. Si la inscripción es meramente literaria, el archivo XML que se notifique al Catastro incluirá las coordenadas que haya expresado el técnico y hayan sido calificadas por el Registrador. Si no está inscrita previamente la finca sobre la que se declara la obra nueva y coordinada o en fase de coordinación con el Catastro, la comunicación de las coordenadas de la planta del edificio al catastro es, a efectos prácticos, inocua, pues la finca y la parcela no estarán coordinadas.
2. Si se solicita inscripción de la georreferenciación de la finca y de la obra nueva y el registrador inscribe, tras la correspondiente calificación, la comunicación al catastro, mediante el correspondiente archivo XML incluirá dos archivos GML, uno relativo a la finca y otro relativo a la huella del edificio, salvo que ambos coincidan en cuyo caso se remitirá un único GML, haciendo constar tal circunstancia. En este caso, si se inscribe la representación geográfica catastral, se declarará coordinada gráficamente con el catastro; si se inscribe una alternativa se comunica al Catastro para que pueda declararse la coordinación. La comunicación del GML de la planta del edificio no afecta a la coordinación.

3. Si el registrador califica negativamente la georreferenciación de la finca podrá inscribir la misma literariamente, si no duda que se ubica íntegramente en la finca registral y deberá remitir un informe al Catastro, conforme al último inciso del art. 10.2 de la LH, cuando disponga: «el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno». Esa comunicación incluirá los correspondientes archivos GML aportados, tanto de la finca, como de la obra nueva.

III.- El asiento registral de inscripción de la georreferenciación

1.- La georreferenciación es una de las circunstancias del asiento de presentación. Así se desprende de su ubicación dentro del artículo 9 de la LH, que trata de las circunstancias del asiento de inscripción.

2.- La georreferenciación puede ser circunstancia necesaria o potestativa de la inscripción. Será necesaria en los supuestos enumerados en el primer párrafo del art. 9 b) de la LH. Será circunstancia potestativa en los demás, en el sentido de que la denegación de la inscripción de la representación gráfica no impide la inscripción del derecho en estos casos. Así se desprende del artículo 9 b) 2º párrafo.

3.- Lo que se incorpora al asiento es una representación gráfica, como archivo electrónico en formato GML. Así lo dispone el artículo 9 de la LH y la Resolución Conjunta de la DGRN y de la DGC de 26 de octubre de 2015, pues es un archivo interoperable.

4.- El archivo electrónico de la representación gráfica ha de incorporarse a un asiento literario contenido en un folio en papel. Así se desprende del conjunto de la legislación hipotecaria. Por ello, el número tercero de la RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015 determina la forma en que ello ha de hacerse. El GML con los vértices de la finca, extraídos de la representación gráfica aportada (catastral o alternativa), el asiento de presentación y el código de finca registral, que junto con la firma electrónica reconocida del registrador conformaron el GML registral que se utilizó en la calificación registral para la comparación de recintos, calificado positivamente por el registrador se incorporarán al asiento de inscripción. Para ello, el registrador en el acta de inscripción incluirá la expresión formal de que se inscribe la representación gráfica de la finca y la lista de coordenadas que constan en el referido archivo electrónico, con indicación del código seguro de verificación (CSV) del mismo, generado en el anterior procedimiento de firma, con el fin de relacionar la descripción de la finca contenida en el asiento con la representación gráfica incorporada al archivo GML firmado por el registrador. Comentario: Por tanto, la representación gráfica como archivo electrónico se individualiza a través de su CSV, generado por la firma electrónica del registrador, entendida no como firma del asiento, pues no se sabe todavía si la representación gráfica se va a inscribir, sino como medio para generar un CSV. La decisión del registrador de inscribir la georreferenciación e incrustar el CSV en el folio solo se asume con la firma del asiento. Solo la representación gráfica identificada con su CSV, incluida en el asiento literario es la que produce los efectos de la legitimación registral. La visualización de esa representación gráfica, que solo puede producirse en una aplicación informática GIS podrá hacerse en la aplicación informática auxiliar por el registrador y en el geoportal de servicios registrales geográficos, por cualquier usuario.

5.- En el acta de inscripción de la finca debe expresarse, cuando se inscriba una georreferenciación de origen catastral, que la georreferenciación inscrita ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro en la fecha determinada por el asiento. Según la Comisión Técnica de criterios de calificación, en su contestación a la consulta 15, de fecha 17 de junio de 2016. Para ello, el GML registral ha de firmarse electrónicamente el día en el que se va a firmar el asiento literario de inscripción, pudiendo distinguirse dos situaciones:

- a) En los Registros con firma electrónica, la aplicación EXPERIOR (o la externa en su caso), proceden en un solo acto a firmar el GML registral, cuyo CSV se va a hacer constar en la inscripción e inmediatamente el asiento de inscripción, con lo que la fecha de inscripción y coordinación coinciden siempre.
- b) En los Registros con firma manuscrita o local, el Registrador ha de proceder a firmar el GML registral, el mismo día que va a firmar el asiento. Con ello genera el CSV que se incrusta en el asiento. Lo imprime y firma el asiento mediante firma manual, con lo que de este modo, coincide la fecha de inscripción y la de coordinación.

La fecha que se comunica al Catastro es la fecha del asiento de inscripción, momento en el cual se entiende producida la coordinación gráfica. Los efectos de la inscripción de la georreferenciación catastral se retrotraen a la fecha del asiento de presentación. Si en el interin ha habido una alteración catastral esta es una situación extrarregistral que no puede ser tenida en cuenta por el Registrador al calificar, pues no ha sido aportada por el presentante, por aplicación de los principios que rigen en el Registro de la Propiedad, pues una vez inscrita, la georreferenciación pierde su origen y se convierte en georreferenciación registral, sujeta a los principios hipotecarios, sin que le perjudique lo que no está inscrito.

C) LOS EXPEDIENTES DEL TÍTULO VI DE LA LH

EL EXPEDIENTE DEL ART. 199

1.- El inicio del expediente del art. 199 no requiere necesariamente un título público, sino que puede iniciarse mediante instancia privada. Así se desprende del artículo 199.1 primer párrafo y 199.2 primer párrafo y de las RDGRN de 17 de noviembre de 2015, 22 de abril y 30 de junio de 2016, pues el titular del dominio o derecho real acredite la ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica; cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca deberá aportar además georreferenciación gráfica alternativa.

Comentario: En este caso, el título es complejo, una parte en la que el titular expresa su voluntad de iniciar el expediente, que puede ser tanto en el seno de un título público, con ocasión de la práctica de un asiento inscribible, o como operación registral específica mediante instancia privada ratificada ante el registrador en la que manifiesta su voluntad de iniciar el expediente y rectificar la descripción para coordinarla con la representación gráfica que acompaña. Por tanto, interpretando la doctrina de la DGRN, los supuestos pueden ser:

- 1) Inscripción de una representación gráfica que coincide con la descripción literaria de la finca: puede solicitarse el inicio del expediente mediante instancia privada con firma ratificada ante el Registrador, como operación registral específica. En este caso, también puede solicitarse por la vía del artículo 9, pero en el seno del título público por el que se solicita la práctica de un asiento, o bien como instancia complementaria al título.
- 2) Inscripción de representación gráfica que presenta diferencias superficiales con la descripción literaria inscrita inferiores al 10 % de la cabida inscrita, pero que el interesado manifiesta que no se altera la geometría (coordenadas de georreferenciación) de la finca, siendo la descripción correcta la que deriva de la misma, puede iniciarse el expediente mediante instancia privada.
- 3) Inscripción de representación gráfica de la finca que presenta diferencias superficiales superiores al 10 % respecto de la cabida inscrita, se requiere escritura pública en la que el promotor del expediente consienta la nueva descripción literaria rectificadora en título público, pues hay una discordancia que debe subsanarse para lo que se requiere consentimiento ante notario.

2. La iniciación del expediente requiere petición expresa o tácita mediante la rectificación de la descripción de la finca en el título por el que se inicie la tramitación del expediente para adaptarla a la representación gráfica incorporada. Así lo determina el número 2 de la RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015.

3. La iniciación del expediente del art. 199 permite inscribir una georreferenciación de finca registral, cualquiera que sea la naturaleza de la rectificación de la descripción y el porcentaje de diferencias superficiales entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir. Así lo entiende la RDGRN de 17 de noviembre de 2015, reiterada por las de 22 de abril y 30 de junio de 2016. Pero, como contempla la citada resolución en caso de que las diferencias superficiales sean inferiores al 10 % puede seguirse también el procedimiento del art. 9, siempre que se cumplan los requisitos del mismo, permitiendo al registrador la rectificación de la descripción de la finca, respecto a la superficie, siempre que la diferencia superficial sea inferior al 10 %, además de que el registrador no tenga dudas en que ambos recintos se refieren a la misma porción de territorio, que no haya dudas en la perfecta identidad de la finca y la identidad de las fincas colindantes y no se invada el dominio público.

4. El expediente registral del art. 199 permite, en régimen de alternatividad con el expediente notarial del art. 201.1 rectificaciones descriptivas, de cualquier naturaleza y porcentaje. Así lo declaran las RDGRN de 17 de noviembre de 2015, 22 de abril y 30 de junio de 2016.

5. Las diligencias practicadas por el registrador en el seno del expediente deben documentarse por el registrador, teniendo las mismas el valor de certificación. Así se desprende de la RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015, que en su número 2º enumera esas diligencias, que se desprenden del texto del art. 9 y que son:

1. El inicio.
2. La tramitación, que incluye:
 - a) La remisión de notificaciones, que se practicará conforme al art. 322 de la LH. La remisión de las notificaciones se hará constar por nota al margen de la finca correspondiente, así como la oposición formulada por los titulares. Comentario: Parece que la nota marginal debe practicarse en el folio de la finca registral colindante cuyo titular ha sido notificado, haciendo constar la oposición en su caso, pues la notificación se hará constar en la finca objeto del expediente en el asiento que se practique si este se culmina con éxito y se califica positivamente por el registrador. Y si no se culmina, se dejará constancia en el folio de la finca colindante de la oposición.
 - b) Los edictos.
 - c) La recepción de notificaciones.
 - d) Las comparecencias.
 - e) Las alegaciones.
 - f) Los acuerdos.
3. La conclusión del expediente mediante la resolución del registrador que concluye el expediente y la consiguiente inscripción que es el acto por el cual se ejecuta la decisión del registrador.

Comentario: Normalmente ambas coincidirán, pero cuando la finca radique en el territorio de dos términos municipales, que estén en dos Distritos Hipotecarios, la resolución de los registradores competentes puede no ser coetánea a la inscripción, e incluso puede haber resolución favorable de un registrador a la inscripción y del otro no, porque se ha opuesto algún colindante, con lo que el momento entre la decisión y su ejecución puede no coincidir en el tiempo.

El completo expediente así formado quedará archivado en el Registro, debidamente relacionado con el asiento de presentación, y en su caso, con la inscripción.

6.- Si la tramitación del expediente del art. 199 de la LH se extiende más allá de los 15 últimos días del asiento de presentación, sin haberse culminado su tramitación, el registrador podrá tomar anotación preventiva del art. 42.9 de la LH. Así se desprende del número 2º de la RDGRN Circular de 2 de noviembre de 2015, en su último párrafo. Si finalizado el expediente, el registrador decide practicar la inscripción, dicha anotación se convertirá en inscripción, produciendo efectos desde la fecha del asiento de presentación. Si decide suspender

o denegar la inscripción, el registrador lo hará constar por nota al margen de la anotación practicada.

Comentario: Es esta una de las lagunas de la Ley 13/2015, pues no prevé que pasa en aquellos supuestos de tramitación del expediente que se extiendan más allá del plazo de calificación y despacho y del plazo de vigencia del asiento de presentación, lo cual se puede dar frecuentemente en la práctica, dado el régimen de las notificaciones que se establece y el plazo que se concede para comparecer. Por ello, la resolución para cubrir el hueco legal opta por esta anotación preventiva, que se caracteriza porque se practica de oficio, no devenga honorarios y supone una prórroga indefinida del asiento de presentación del expediente, que se producirá necesariamente, porque o bien transcurre el plazo desde que nadie se oponga, o alguien contesta y se opone. En caso que el expediente no se culmine, la nota marginal a practicar tiene carácter cancelatorio respecto de la anotación preventiva.

C) EXPEDIENTE DE DOMINIO

1.- El expediente de dominio judicial tramitado conforme a la legislación anterior, debe cumplir con el requisito de la georreferenciación, si se presenta tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015. La RDGRN de 7-7-2016 así lo declara, interpretando la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2015.

2.- Las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en el expediente de dominio del 203, deben manifestarse en el momento de expedir la certificación y en la nota de suspensión y ya no se resuelven por el antiguo expediente judicial de dominio. Así lo entiende la RDGRN DE 27-6-2016, que declara que el registrador expedirá certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. No obstante, esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, si no se acompañó certificación de la finca o fincas afectadas, 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 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. Las dudas registrales fundamentadas en la nota de suspensión solo pueden disiparse recurriendo la nota de calificación o acudiendo al procedimiento declarativo judicial correspondiente.

3.- La anotación preventiva del artículo 203 de la LH es requisito esencial del expediente y no está sometida al principio de rogación. Según la Comisión Técnica de criterios calificación registral gráfica, en su respuesta a la consulta 14, de 17 de junio de 2016, considera que la anotación y certificación deben ir de la mano y son trámites esenciales del procedimiento introducidos como novedad en esta Ley y no está sometida a la voluntad del interesado, pues trata de advertirse la existencia del expediente a tercero.

4.- La representación gráfica alternativa aportada por un colindante que se opone a la descripción del propietario y consentida por este puede inscribirse en el seno de un expediente en el que se aportó inicialmente una representación gráfica catastral. Según la Comisión Técnica de criterios de calificación registral gráfica, en su respuesta a la consulta 17, de fecha 14 de septiembre de 2016, siempre que el informe del técnico competente conteniendo la georreferenciación de los metros cuadrados cuya inscripción se solicita, puede servir como representación geográfica alternativa si se aporta en formato GML que cumple con los requisitos del apartado 7º de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2016, entre los cuales se encuentra el que ha de ser aportado y expresamente consentido por el propietario. La ratificación puede darse en el seno del propio título público o mediante ratificación de los propietarios mediante instancia privada con firma legitimada ante el Registrador.

5.- La certificación de dominio emitida por la Iglesia, ni es título inmatriculador, ni es título hábil para iniciar el expediente de dominio. Así lo declara la RDGRN de 24 de junio de 2016.

EXPEDIENTE DE RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL ART. 201 DE LA LH´

1.- La rectificación de la descripción de la finca registral es un acto de administración que requiere consentimiento del titular registral sin necesidad de que conste el consentimiento del cónyuge. Así lo ha declarado la RDGRN de 30-6-2016.

2.- La rectificación de descripción de la finca puede solicitarse a través de este expediente aportando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que tenga una superficie que excede del 10 % de la cabida inscrita. Así lo ha declarado la RDGRN de 22-4-2016.

EXPEDIENTE PARA SUBSANAR LA DOBLE O MÚLTIPLE INMATRICULACIÓN DEL ART. 209 DE LA LH´

1.- El registrador debe, iniciar de oficio el expediente del artículo 209, cuando aprecie la existencia de la doble inmatriculación. Así lo declara la RDGRN de 21-12-2015 al declarar que si el registrador «una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los históricos coincidentes». Si todos comparecen y unánimemente acuerdan las rectificaciones, el registrador, si las estima legalmente procedentes, documentará el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Si por el contrario alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase, el registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes. El promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra los no comparecientes o los opositores ante el juez de Primera Instancia del lugar en que radique la finca.

2.- Si el registrador no aprecia indicios de doble inmatriculación debe rechazar la continuación del expediente del art. 209. Conforme a la RDGRN de 26-7-2016 si realizadas las investigaciones pertinentes el registrador concluye que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación fundamentando debidamente de modo análoga a los casos de duda del registrador sobre la identidad de la finca en los casos de inmatriculación o exceso de cabida, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente o interponer los recursos previstos en la Ley Hipotecaria.

ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 2 DE AGOSTO DE 2016, POR LA QUE SE HOMOLOGA LA APLICACIÓN REGISTRAL GRÁFICA AUXILIAR DE CALIFICACIÓN

por Pedro Fandos Pons, Registrador de la Propiedad.

1.- EL PROCEDIMIENTO DE HOMOLOGACIÓN

La Ley 12/2015, de 24 de junio por la que se modifica la Ley Hipotecaria y la del Catastro Inmobiliario, da nueva redacción al artículo 9 de la misma, que en su apartado b) párrafo 9º dispone: «*Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos*».

Por tanto, del precepto se desprende:

- La **obligación de los Registradores** de disponer de una aplicación informática que le auxilie en la calificación de las circunstancias geográficas de la finca registral.
- Es **competencia y obligación del Colegio de Registradores** el diseño y suministro de la aplicación informática, pero respetando una serie de líneas básicas:
 - a. La aplicación ha de integrarse en un sistema informático único.
 - b. Ha de respetar el principio de neutralidad tecnológica, concepto que no debe confundirse con el de independencia tecnológica. La neutralidad tecnológica supone que la legislación debe definir unos objetivos a conseguir sin imponer o discriminar el uso de cualquier tipo de tecnología para conseguir los objetivos fijados. Así lo hizo la Ley 13/2015, de 24 de junio, al dar nueva redacción al art. 9. La decisión de independencia tecnológica fue tomada por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, en ejecución del compromiso asumido en el programa electoral de no dependencia de casas externas al Colegio y de proponer soluciones tecnológicas abiertas que no implicasen la asunción de un modelo centralizado, sin combinarlo con un modelo descentralizado que respetara el diseño que del sistema registral hace la Ley Hipotecaria. Por ello, se decidió que la aplicación informática a que se refiere el art. 9 de la misma de la que se solicitó la homologación se basara en la utilización de un software libre, concretamente GVSIG.
 - c. Ha de permitir el tratamiento de representaciones gráficas para relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real.
 - d. Ha de permitir prevenir la invasión del dominio público y la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa.

Los requisitos c) y d) se refieren al requisito de la interoperabilidad de la aplicación informática registral gráfica con los sistemas de información geográfica de las Administraciones Públicas, para lo cual es requisito esencial el uso de datos informáticos estándar, capaz de ser leídos por todos ellos, para poder establecer una comunicación fluida entre los mismos.
 - e. Ha de permitir la utilización, a efectos meramente informativos, de alertas geográficas mediante 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 (art. 203.1 regla 7ª).

Y además es obligación del Colegio presentar la solicitud de homologación de la nueva aplicación informática registral en el plazo de tres meses desde la aprobación de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación no podrá ser utilizada (DA 1ª. 3). El Colegio cumplió con esta obligación dentro del plazo, siendo la resolución que ahora comentamos la culminación de ese procedimiento de homologación que inició el Colegio con su solicitud.

Así lo reconoce la Resolución de homologación, cuando declara: «el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se presentó ante la Dirección General de los Registros y del Notariado un proyecto de aplicación informática registral y se solicitó su homologación, justificando documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por la Dirección General, todo ello en el plazo de los tres meses siguientes a la aprobación de la Resolución conjunta»

- Es **competencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado** homologar dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones para establecer:
 - a. El cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos (art. 9 b).
 - b. Permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado (DA 1ª de la Ley 13/2015).

Para conceder la homologación, la Dirección General de los Registros y del Notariado deberá recabar el informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y de los Ministerios con competencia sobre las materias a que se refiere el apartado anterior, concretamente, se requería el informe de la Dirección General del Catastro y la Dirección General del Patrimonio, del Ministerio de Medio Ambiente y del Ministerio de Fomento.

Y además, como declara la propia Resolución de homologación, el 23 de diciembre de 2015 se sentaron las bases del proceso de homologación, y se comunicaron al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España los requisitos y condicionantes que debía considerar en el diseño, desarrollo y mantenimiento de la aplicación informática registral objeto de homologación.

2.- LA RESOLUCIÓN DE HOMOLOGACIÓN

Tras todas las actuaciones previstas por la Ley, en consecuencia, en ejercicio de las competencias atribuidas por la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la Dirección General de los Registros y del Notariado homologa la nueva aplicación informática registral para que se utilice por todos los registradores, mediante la Resolución de 2 de agosto de 2016, que se publicó en el BOE el 1 de septiembre.

NÚMERO 1: CONCESIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN

En su artículo 1 **concede la homologación** basándose «en el cumplimiento de los requisitos técnicos, de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos exigidos para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real y se extiende a aquellos componentes, hardware y software, de los mismos que figuran en el alcance de la aplicación objeto de homologación».

Por tanto, se refiere la resolución a la aplicación informática GEOBASE 4 de la que disponen los registradores para el ejercicio de su calificación registral en su vertiente geográfica.

El artículo 1 circunscribe el alcance de la homologación a:

«a) La capacidad de calificación e inscripción gráfica a través de servicios de mapas web en línea, con el fin de poder enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado. En particular, una vez quede ultimada la cartografía georreferenciada de los puertos de titularidad estatal, la aplicación informática registral objeto de la presente homologación deberá incorporar al sistema dicha cartografía, de modo que se permita su interoperabilidad con la georreferenciación de las fincas registrales para poder compararlas con la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público, a los efectos de prevenir la invasión de dicho dominio público en el ejercicio de la calificación registral».

Al respecto, lo que debe interpretarse es que lo que es objeto de homologación es la capacidad de la aplicación para permitir que el Registrador pueda efectuar la calificación registral en su vertiente geográfica y para generar los documentos electrónicos correspondientes que se incorporen a la inscripción, mediante la firma electrónica reconocida del registrador, utilizada como medio para generar un CSV, que será el que se incruste en el asiento literario en soporte papel, como prevé la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, en su apartado tercero, y no como fin como el de la firma de un asiento. Lógicamente, no se homologa que la aplicación informática realice inscripciones gráficas, pues no es posible técnicamente este tipo de inscripciones mientras no exista un Registro íntegramente electrónico

ni se exige el cumplimiento de este requisito para la concesión de la homologación, sino que lo que es objeto de homologación es la capacidad de la aplicación para generar documentos electrónicos que puedan ser firmados electrónicamente para generar el CSV que permita individualizar la georreferenciación e incorporarla como circunstancia de la inscripción literaria.

Como hemos dicho, la firma electrónica del registrador se utiliza en este caso como un medio o instrumento para individualizar un archivo electrónico y convertirlo en fehaciente con sellado de tiempo y no como un fin, pues en ningún caso la firma de ese archivo electrónico produce efectos jurídicos ni puede ser objeto de publicidad registral, los cuales solo se producen con la incorporación de ese archivo electrónico al asiento y con la firma del registrador.

En conclusión, se homologa la capacidad de la aplicación para generar archivos GML registrales con las coordenadas aportadas, el Código Registral Único de la finca y el número del asiento del en el diario de presentación, para su firma electrónica y su incorporación a la inscripción. No es objeto de homologación el hecho que la inscripción se realice por la aplicación informática, pues no es esta a través de la cual se practica la inscripción, que se realiza mediante el uso de la aplicación informática registral de gestión documental, pues la aplicación informática registral que se homologa solo es auxiliar de la calificación, como dispone el art. 9.

Ello no obsta para reconocer que la expresión «capacidad de calificación e inscripción gráfica» no es muy afortunada y debe entenderse como un error de transcripción, pues el adjetivo gráfica debe referirse al término calificación, como hace reiteradamente la doctrina registral sobre la materia y no al término inscripción.

Así parece desprenderse del resto de la redacción de la letra a) que habla de «enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste», con las cartografías públicas que cita, «debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente» relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado y la referencia a la cartografía referente a los Puertos del Estado, lo que se refiere al ámbito de la calificación y no de la inscripción.

«b) La capacidad de publicidad, para lo cual y, a efectos meramente informativos, se utilizará un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos, así como para informar de la inmatriculación».

La homologación en este punto se refiere al diseño del servicio de alertas efectuado por el Colegio de Registradores, integrándola en un Geoportal de Servicios Registrales Geográficos, propiedad del Colegio de Registradores y alojado en la sede electrónica de los Registradores, que reconoce el apartado sexto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015.

«c) El cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados».

Es decir, se concede la homologación al diseño de archivo de los documentos electrónicos realizado por el Colegio de Registradores para cumplir con los requisitos exigidos por el Esquema Nacional de Seguridad, regulado por el RD 3/2010, de 8 de enero, cuyo cumplimiento ha sido auditada por la empresa pública ISDEFE que la Dirección General de los Registros y del Notariado designó como auditora para controlar el cumplimiento de este requisito, emitiendo dicha empresa pública un informe favorable a la arquitectura de seguridad realizada por el Colegio que consistía en:

1. El depósito del archivo electrónico firmado electrónicamente por el registrador en los servidores locales de los registros de la propiedad, como declara el apartado tercero letra a) en su penúltimo párrafo de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, que se aloja en el programa colegial de gestión documental.
2. Otro ejemplar se almacena en el servidor que aloja los datos de la aplicación registral homologada denominada GEOBASE 4, en la versión objeto de homologación.
3. Dos ejemplares de dicho archivo electrónico se archivan en los dos Centros de Procesos de Datos del Colegio de Registradores, en sus servicios centrales.
4. Un quinto ejemplar se archiva en otra base de datos de alta seguridad designada por el Colegio de Registradores.

Con ello se minimiza el riesgo de pérdida de la información, pues desde cualquier ejemplar se puede recuperar la información en caso de que se produzca la destrucción o desaparición de uno de los ejemplares de estos archivos electrónicos.

Ello sin olvidar que los efectos jurídicos que produce la georreferenciación inscrita derivan del asiento literario impreso en el folio en soporte papel, y que en el geoportal solo se visualiza el resultado de la acción del registrador, pues el archivo GML es un documento electrónico alfanumérico, pero que solo se entiende por las aplicaciones GIS que traducen ese lenguaje geográfico a imágenes y cartografías sobre el territorio.

NÚMERO 2: EL ALCANCE DE LA HOMOLOGACIÓN

Dispone este artículo en su primer inciso: «La homologación por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado se limita a los aspectos funcionales, así como a los relativos a la protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos...». Ello viene a confirmar, a nuestro juicio la interpretación que hacíamos respecto al alcance de la homologación respecto a la letra a), pues se refiere a aspectos funcionales y no se refiere a aspectos como la inscripción gráfica, pues esta no tiene el carácter de funcional y las circunstancias de la inscripción se regulan por la ley, sin que tenga cabida aún la inscripción gráfica, solo posible en un Registro electrónico, lo que requiere norma legal que lo establezca, como dispone el art. 19 párrafo 3º de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores, además del pertinente desarrollo reglamentario de la misma, que el citado artículo prevé y que todavía no se ha producido.

El Colegio de Registradores, como proveedor de la misma, garantizará su correcto funcionamiento técnico con tales funcionalidades y características de protección y seguridad, las cuales no pueden variarse unilateralmente por el Colegio, pues en ese caso: «Toda actualización de la aplicación que suponga alteración sustancial de las funcionalidades y características que presenta la versión objeto de la presente homologación deberá someterse a nueva homologación».

Por tanto, la incorporación de nuevas funcionalidades, derivadas de las necesidades del servicio registral, la evolución tecnológica o impuesta por una ley, que no supongan alteración de aquellas que fueron objeto de homologación, no requiere nueva homologación, como consecuencia del principio de neutralidad tecnológica que la aplicación ha de cumplir.

El principio de la neutralidad tecnológica consiste en que el Estado no ha de imponer legalmente preferencias a favor o en contra de una determinada tecnología y es comúnmente definida como «la libertad de los individuos y las organizaciones de elegir la tecnología más apropiada y adecuada a sus necesidades y requerimientos para el desarrollo, adquisición, utilización o comercialización, sin dependencias de conocimiento implicadas como la información o los datos»¹. En el ejercicio de esa libertad y del compromiso de independencia tecnológica, asumido por esta Junta desde su toma de posesión, se van incorporando nuevas funcionalidades, que no impliquen modificación de las que son objeto de homologación, por parte del servicio de Sistemas de Información del Colegio de Registradores.

NÚMERO 6: PERIODO DE VALIDEZ

Según este número, la homologación surtirá efectos en tanto la aplicación informática registral cumpla con los requisitos, requerimientos y condiciones legalmente exigibles a la misma. Transcurrido el plazo de 6 años de la presente homologación la Dirección General de los Registros podrá requerir al Colegio de Registradores el inicio de un nuevo proceso de homologación.

La redacción de este número es algo confusa. En primer lugar, establece la regla general: la homologación surtirá efectos en tanto la aplicación cumpla con los requisitos, requerimientos y condiciones legalmente exigibles.

Por tanto, el periodo de validez es condicionado al cumplimiento de esos requisitos, sin ninguna limitación temporal.

Sin embargo, en el siguiente inciso establece, a modo de excepción, un lapso temporal de 6 años, transcurrido el cual podrá requerir al Colegio el inicio de un nuevo procedimiento de homologación. Ello se contradice con lo dispuesto en el primer inciso, pues si se siguen cumpliendo los requisitos por la aplicación, la homologación sigue siendo válida.

No estamos ante un supuesto de caducidad de la homologación, pues la caducidad o decadencia de los derechos tiene lugar cuando la ley o la voluntad de los particulares señalan un término fijo para la duración de un derecho de tal modo que, transcurrido ese término, el derecho ya no puede ser ejercitado. Lo cual no se da en este caso, pues ni la caducidad se declara por la Ley y aunque transcurra el plazo de los 6 años, la aplicación homologada puede seguir utilizándose, pues se siguen los requisitos o condiciones que motivaron su homologación.

Por tanto, lo que parece estar disponiendo este número 6 es una potestad discrecional de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que puede requerir un nuevo procedimiento de homologación, cuando a su juicio a la vista de las inspecciones periódicas del número 7 pueda dudar que se siguen cumpliendo los requisitos de homologación.

Ello debe interpretarse así, pues si no varían las condiciones por las que se concedió la homologación, causa extrañeza que deba reiterarse el procedimiento de homologación, cuando esta se concede condicionada a que se sigan cumpliendo estos requisitos, dando una apariencia de transitoriedad que la resolución no concede en el apartado primero y que tampoco está prevista en la Ley.

En conclusión, parece que la interpretación adecuada ha de ser aquella por la cual si la Dirección General mientras no tenga conocimiento fehaciente, a través de las inspecciones periódicas a que se refiere el apartado 7º, de que se han variado las condiciones o requisitos de la homologación puede requerir una actualización de la homologación, pero como requisito formal con el que se acredite que no se han variado las condiciones de homologación, pues en el caso de que se hayan variado no procede aplicar el apartado 6º, sino el 7º, que es el que requiere un nuevo procedimiento de homologación.

NÚMERO 7: MODIFICACIÓN O RETIRADA DE LA HOMOLOGACIÓN

La anterior interpretación viene reforzada por lo dispuesto en el apartado 7, cuando dispone: «En el caso de que, como consecuencia de las inspecciones periódicas realizadas por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado, o como consecuencia de reclamaciones o requerimientos de cualquier otro tipo, a instancia de las Administraciones Públicas o de los particulares, se tuviera constancia de que la aplicación informática registral en su funcionamiento dejase de cumplir los requerimientos, requisitos y condiciones que le son legalmente exigibles, se procederá a modificar, o en su caso, a suspender la homologación concedida hasta la debida corrección de la aplicación informática registral, a efectos de garantizar el respeto de las condiciones y requerimientos que le son exigibles. En tal caso, por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado se dictarán cuantas resoluciones procedan relativas a la modificación o suspensión de la homologación que se acuerda mediante la presente resolución».

Por lo que parece que la interpretación adecuada ha de ser aquella por la cual si la Dirección General tiene conocimiento fehaciente de que se han variado las condiciones o requisitos de la homologación puede requerir que las nuevas versiones se sometan a homologación, para controlar que se sigan cumpliendo los requisitos legales.

¹ Ríos Mauro, D. «TECHNOLOGICAL NEUTRALITY AND CONCEPTUAL SINGULARITY» (2013): AN ESSAY.

Por tanto, entendemos que:

1. La Dirección General puede realizar actuaciones periódicas respecto al cumplimiento de las condiciones de homologación por parte de la aplicación registral.
2. Tiene competencia para conocer de las reclamaciones o requerimientos de información por parte de otras Administraciones Públicas o los particulares.
3. Si en de la práctica de las inspecciones periódicas resulta que se siguen cumpliendo los requisitos legales que provocaron la concesión de la homologación, puede requerir del Colegio que solicite la actualización de la misma, pues su caducidad no está prevista legalmente.
4. Si de la práctica de esas inspecciones periódicas o de las investigaciones derivadas de las reclamaciones o requerimientos citados, se deriva que ya no se cumplen los requisitos legales que provocaron la concesión de la homologación, procede la suspensión de la homologación hasta que se desarrolle el procedimiento de modificación de la homologación que debe ser idéntico al de la concesión.

3.- CONCLUSIONES

La homologación determina que desde 1 de septiembre dejan de poder utilizarse otros programas informáticos para el tratamiento de representaciones gráficas, siendo la aplicación homologada la única que se puede utilizar, por imperativo legal. Así se deduce también del número cuarto de la resolución de 2 de agosto cuando dispone: «Se ordena la difusión entre los registradores de la aplicación informática registral que se adjunta a la presente resolución, a efectos de garantizar su debida aplicación y cumplimiento». La misma se encuentra ya instalada y disponible para todos los Registros de la Propiedad en el escritorio virtual de gestión de los expedientes de nacionalidad en el icono identificativo al efecto, desde la misma fecha de publicación de la resolución con el carácter de homologada y previamente en fase de pilotaje, al amparo de lo dispuesto por el apartado cuarto de la Resolución Circular de 3 de noviembre, desde el 29 de febrero de 2016.

La aplicación homologada es la única que permite cumplir con los requisitos impuestos por la Ley 13/2015, sobre calificación de la representación gráfica. La inscripción de la georreferenciación ha de tener en cuenta el resultado de esa calificación gráfica.

La inscripción de la representación gráfica de la finca requiere además el uso de la firma electrónica reconocida del registrador, utilizada como instrumento y no como fin y de la aplicación de gestión documental del Registro correspondiente, que ha de integrarse con la aplicación informática registral homologada, sin que esta aplicación registral de gestión documental sea objeto de homologación.

La aplicación informática registral homologada es la única que puede nutrir de datos a comunicar al Catastro desde los Registros al sistema de intercambio de información a que se refiere el art. 10.6, cumpliendo los requisitos dispuestos en la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del Catastro de 26 de octubre de 2015, pues dichas comunicaciones han de ser electrónicas y basadas en servicios web.

Por tanto, la homologación no es más que la consecuencia necesaria de haberse cumplido por el Colegio de Registradores todos los requisitos que imponía la Ley 13/2015, la Resolución Conjunta de 26 de octubre y la Circular de 3 de noviembre de 2015 constituyendo un éxito de la Corporación, tanto por el resultado obtenido como por el breve lapso temporal en que ello se ha conseguido, que ha sido de escasamente 6 meses.

Queda ahora una importante fase de formación en el manejo de la aplicación para completar el que la homologación concedida por la Dirección General de los Registros y del Notariado sea un éxito completo, pero dado el alto nivel de preparación tanto de los registradores, como de sus plantillas, ello no será una misión muy difícil de conseguir.

EL CATÁLOGO DE SERVICIOS O LA VISUALIZACIÓN DE CAPAS GEOGRÁFICAS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

Como apoyo a la herramienta auxiliar de calificación registral única diseñada y suministrada por el Colegio para el tratamiento de las representaciones gráficas Geobase 4, se incorpora entre otras mejoras a la nueva versión, el Servicio de Catálogo, un estándar diseñado por el OGC¹, que define una interfaz común para el descubrimiento, búsqueda y consulta de metadatos relacionados con datos, servicios y recursos de tipo geográfico.

La relación de capas que podrán cargarse en este Catálogo son algunos de los datos cartográficos que se ofrecen y disponibles de distintas administraciones públicas: Ministerios, CCAA, Diputaciones, Ayuntamientos etc. a través de sus distintos portales cartográficos o IDE's. Entre ellos podemos citar:

ENP - Espacios Naturales Protegidos.

MUP - Montes de Utilidad Pública

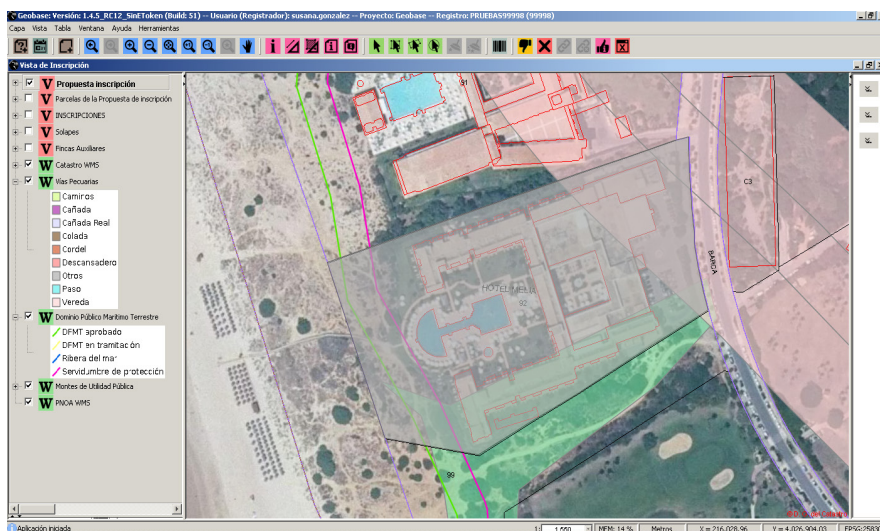
VP - Vías Pecuarias.

DPMT - Dominio Público Marítimo Terrestre.

SIU. Sistema de Información Urbana.

.....

Con este Servicio será posible disponer de la información gráfica relevante del Distrito Hipotecario que os servirá de ayuda en el proceso de Calificación de Bases Gráficas. Este desarrollo permite prever la invasión del dominio público así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.



El Registrador al identificar geográficamente la finca registral en el escenario de calificación de GeoBase comprueba y compara la solicitud de inscripción y la posible invasión a dominio público.

¹ La relación de capas[1] El Open Geospatial Consortium (OGC) agrupa a más de 370 organizaciones públicas y privadas. Su fin es la definición de estándares abiertos e interoperables dentro de los Sistemas de Información Geográfica y de la World Wide Web. Persigue acuerdos entre las diferentes empresas del sector que posibiliten la interoperación de sus sistemas de geoprocesamiento y facilitar el intercambio de la información geográfica en beneficio de los usuarios.

PONENCIA DEL COMMON VISION 2016 ENTRE EL COLEGIO DE REGISTRADORES Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

ÁMSTERDAM, 5, 6, 7 DE JUNIO DE 2016

La presentación de la jornada se llevó a cargo de **Pedro Fandos Pons** y **Carlos Alonso Peña**.

1. INTRODUCTION

- Spanish Cadastre and Property Rights Registry are different institutions.
- Each one of them has specialized in a particular role.
- Its objectives make them see reality from different points of view.
- Those viewpoints must be coordinated.
- Coordination procedures must be agile and predictable.
- Technology enables new solutions to old well known problems.

2. THE NEW SMART MODEL OF COORDINATED INTERACTION

2.1. The Spanish Cadastre and Property Rights Registry

CADASTRE	PROPERTY RIGHTS REGISTRY
<ul style="list-style-type: none">• It is an administrative register that impacts on the government-citizen relationship.• Registration in the Cadastre is mandatory. Notaries and Registrars are obliged to submit information to the Cadastre.• It's used for the valuation of property for tax purposes.• It offers a continuous homogeneous GIS for the complete territory.• It offers open access and free of charge, although it guaranties the protection of private data.	<ul style="list-style-type: none">• It is a legal register with effects on private relationships.• Registration is voluntary at the request of holders.• It serves to ensure the safety of property transactions.• It is financed by the registration fees and Property Rights Registry publicity.• Cadastral Cartography is used as the basis of graphic information.

WHAT IS REAL STATE CADASTRE?

The real estate cadastre is an administrative register in which the real property is described: its legal characteristics (e.g. cadastral title holder), physical aspects (e.g. areas, crops, buildings) and economic data (e.g. cadastral value)

- 52 M of cadastral parcels (INSPIRE compliant)
- 12 M of buildings (INSPIRE 2D extended building compliant)
- 80 M of urban, rural and special real estate
- Electronic Office of Cadastre has more than 53 M of visits
- Electronic Office of Cadastre issues more than 6.5 M of certificates



- The registry of property rights is a legal registry. The guardian of the legality of the legal traffic concerning property (advertising of registration).
- Registration of the ownership is a legal guarantee against all, with a strong legal effects.
- Registration also describes the object and content of real rights.
- Record contains also the burdens and mortgages of registered estate.
- Property Rights Registry is governed by mortgage principles, which are private law.
- Registration of the advertising is a historical information and not current, necessarily.

2.2. The new framework of collaboration

THE NEW FRAMEWORK OF COLLABORATION

- In Spain there are not licensed surveyors and it is not obligatory to mark the division in the land. The agreement to divide and the boundaries are decided by seller and buyer.
- Reforms introduced legally in 2015 established that the description of properties in the Property Rights Registry is to be done by a geo-referenced graphical representation.
- The goal is to offer a better service to citizens, increasing legal certainty and reducing the administrative burden.
- To achieve this goal, it has been necessary to establish a smart model of coordinated interaction.
- Technology enables solutions that previously were impossible to consider.
- The graphic geo-referenced description of the Property Rights Registry is **based on the cadastral cartography**.
- Once the cadastral data have been incorporated in the real estate information in the Property Rights Registry, the delimitation, location and area data are considered to be true for all legal purposes. The Property Rights Registry's record will also indicate if the real estate is coordinated with the Cadastre and the date of coordination.
- In case of disagreement, citizens can provide an "alternative geo-referenced representation" that is then used to update the Cadastre after to pass the appropriate graphical and technical validations.

2.3. Problemas & Solutions

PROBLEMS & SOLUTIONS

How the georeference of a parcel is expressed?

How to make the information available?

How to know the new parcels fit the continuous cadastral map?

How can notaries use accurate graphical information without exploit a GIS?

How the Registry store the graphical information?

How can be warned the registered owner?

How communicate the changes to Cadastre?

How to advertise the new model to the stakeholders?

How the georeference of a parcel is expressed?

Georeferencing of a parcel is expressed by including the reference system (ETRS89, REGCAN95), the projection system (UTM) and its coordinates (x,y).

The georeferencing information is expressed using the INSPIRE cadastral parcel format (GML format, XML with geographic content). All the agents that work with real state information in Spain are using the INSPIRE cadastral parcel.

```

- <cp:geometry>
  <!-- Geometria en formato GML -->
  - <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.1A" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
    <!-- srsName codigo del sistema de referencia en el que se dan las coordenadas -->
    - <gml:surfaceMember>
      - <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.1A" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
        - <gml:patches>
          - <gml:PolygonPatch>
            - <gml:exterior>
              - <gml:LinearRing>
                <gml:posList srsDimension="2">269206.53 4805322.37 269208.05 4805321.49 269213.18 4805318.58 269214.32
                4805318.03 269217.09 4805316.71 269215.45 4805312.97 269215.07 4805312 269214.02 4805309.29 269213.49
                4805308.53 269210.73 4805304.61 269208.93 4805301.04 269214.33 4805297.84 269218.83 4805295.18 269222.32
                4805293.13 269220.9 4805290.06 269217.22 4805282.12 269213.26 4805280.82 269193.37 4805292.4 269194.81
                4805295.18 269197.19 4805299.77 269198.41 4805302.03 269200.19 4805305.32 269197.13 4805307.24 269203.13
                4805318.29 269203.85 4805317.84 269206.53 4805322.37</gml:posList>
              </gml:LinearRing>
            </gml:exterior>
          </gml:PolygonPatch>
        </gml:patches>
      </gml:Surface>
    </gml:surfaceMember>
  </gml:MultiSurface>
</cp:geometry>

```

How to make the informatio available?

The GML INSPIRE cadastral parcel can be publicly obtained at the Electronic Office of Cadastre . It's obtained:

- As a service using the WFS INSPIRE cadastral Parcel (the same used in ELF).
- Through free access from the screen query results.

The screenshot shows the 'Consulta y certificación de Bien Inmueble' page. The main content area displays the following information:

APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO EN EL QUE SE ENCUENTRA ESTE INMUEBLE	
Localización	PS CASTELLANA 272 28046 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Superficie (*)	12.718 m ²
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Oficinas
Año construcción local principal	1996

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	PS CASTELLANA 272 MADRID (MADRID)
Superficie construida	12.718 m ²
Superficie gráfica parcela	4.558 m ²
Tipo Finca	Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble						
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma

- The cadastral certification, obtained by the title holders and public partners agents, include attached a GML INSPIRE cadastral parcel. The certificate is used by citizens to describe the parcel in notaries and registry.

Archivos adjuntos

Nombre

- COORDENADAS0.GML
- COORDENADAS0.PDF

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO** **Sede Electrónica del Catastro**

Solicitante: DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO
Fecha de emisión: Martes, 17 de Mayo de 2016
Finalidad: prueba

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1907401VK4810H0001W1

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PS CASTELLANA 272
28046 MADRID (MADRID)

USO SOCIAL PRINCIPAL: Oficinas
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1996

CONTENIDO DE ZONIFICACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA SUP: 12,718

VALOR SUBYUGO SUP: 9.971.380,93
VALOR CONSTRUCCIÓN SUP: 5.219.796,33
VALOR CATASTRAL SUP: 15.191.177,26
AÑO VALOR: 2016

DATOS DE TITULARIDAD

ENTIDAD Y ADMINISTRACIÓN SOCIAL:
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
NIF: 82826001F

DOMICILIO SOCIAL:
CL ALCALA 5
28014 MADRID (MADRID)

PROPORCIÓN:
100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
PS CASTELLANA 272
MADRID (MADRID)

SUPERFICIE CONSTRUIDA SUP: 12,718
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA SUP TIPO DE FINCA: 4,558
Parcela construida sin división horizontal

CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MADRID Provincia de MADRID

INFORMACION GRAFICA E: 1/1500

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

441.950 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Modificaciones y obras
Límite zona verde
Hidrografía

NO EXISTEN COLINDANTES

- The cadastral certification is an electronic document (PDF format).
- The certificate and its attached file are signed electronically using a Secure Verification Code (CSV). With this code on the document it is possible to access the digital file in the Electronic Office of Cadastre.
- Citizens can be sure that the image on the document reflects the true coordinates.
- Applications of notaries and registrars use a web service to access the content of the GML attached file using the code CSV.

Sede Electrónica del Catastro 19/11/2015 18:05:31

Secretaría de Estado de Hacienda - Dirección General del Catastro

Inicio/Desconectar - Cotejo de documentos mediante código seguro de verificación (CSV)

Castellano Inglés

Cotejo de documentos mediante código seguro de verificación (CSV)

Este servicio permite el cotejo de un documento electrónico mediante su código seguro de verificación (CSV).

El Código Seguro de Verificación garantiza, mediante el cotejo en la Sede electrónica de la Dirección General del Catastro, la integridad y autenticidad de los documentos electrónicos del citado centro directivo (Artículo 18.1.b de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos). Dicho código, regulado por la Orden HAP/12002/2012, se visualiza en el margen derecho de todas las páginas de los documentos electrónicos emitidos por la Dirección General del Catastro.

Descargue un ejemplo de notificación de Procedimiento de Valoración Colectiva (PVC) con CSV.

Descargue un ejemplo de una Certificación Descriptiva y Gráfica con CSV.

Código Seguro de Verificación

Código Seguro de Verificación

CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MADRID Provincia de MADRID

INFORMACION GRAFICA E: 1/1500

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

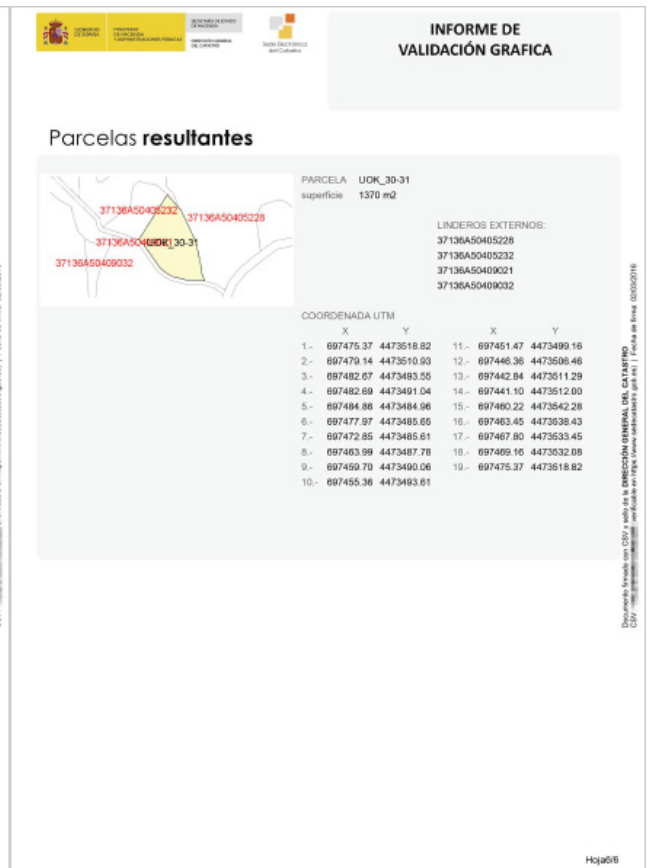
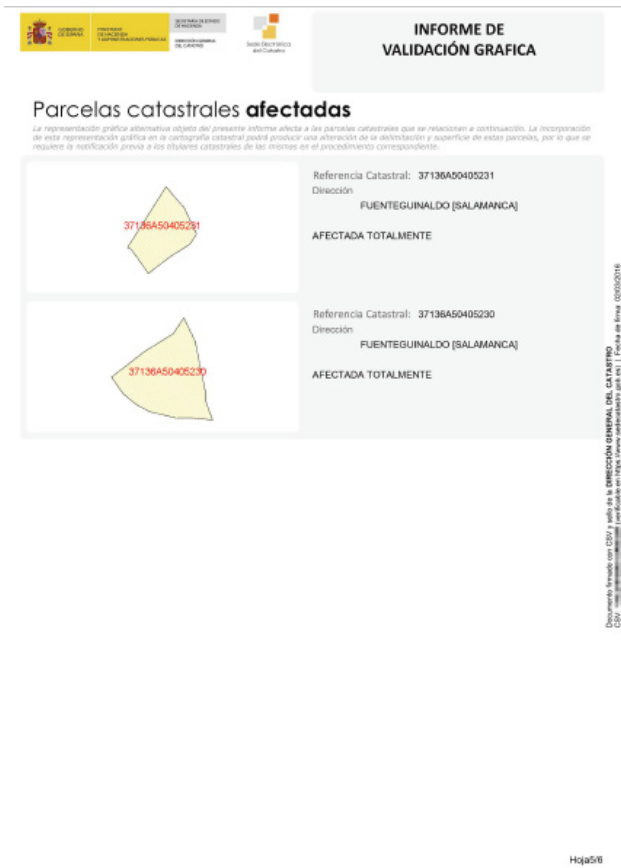
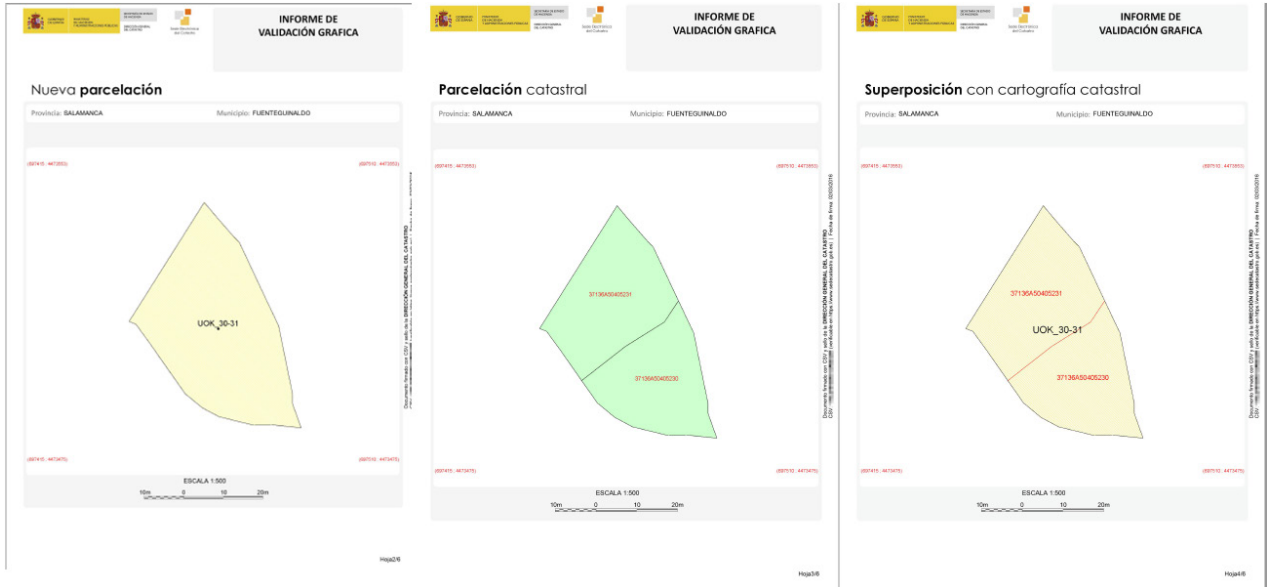
441.950 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Modificaciones y obras
Límite zona verde
Hidrografía

NO EXISTEN COLINDANTES

How to know the new parcels fit the continuous cadastral map?

- If there is a disagreement, citizens can provide an alternative geo-referenced representation. It's expressed in the GML cadastral parcel.
- This geo-referenced representation is used to update the cadastre if it passes the appropriate graphical and technical validations.
- The cadastral cartography is the basis. The technicians are required to represent the reality as an overlay on the cadastral cartography, expressing additionally the twists and displacements that they could appreciate.
- The technicians, the notaries, the registrars need to ensure that the new parcels fit in the continuous cadastral index map. It's necessary to validate that the perimeters of the new parcels correspond with those of the old parcels to keep the continuity of the map. **HOW?**
- You assure the graphical fit using an interactive service and web service call “**Graphical validation report**” available in the Electronic Office of Cadastre.
- The report is an electronic document signed with the secure verification code. It has an XML file containing all the information.
- The report avoids the physical exchange of files, shows the new representation and enables the automated capture of its contents preventing transcription errors.
- Notaries don't need to use GIS. Registrars access the graphical content in the XML file automatically.
- The report in any case validates the legal transactions giving rise to a new configuration of the parcels, and that the parcels comply with the necessary authorizations from the legally mandatory administration or public authority.
- The report shows the result of the graphic validation (green mark !!)
- The technician's identification and the technical data of his/her work
- The XML file is attached to the PDF

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: [hash] (verifique en https://www.sedelectronica.gob.es) | Fecha de Emisión: [date]

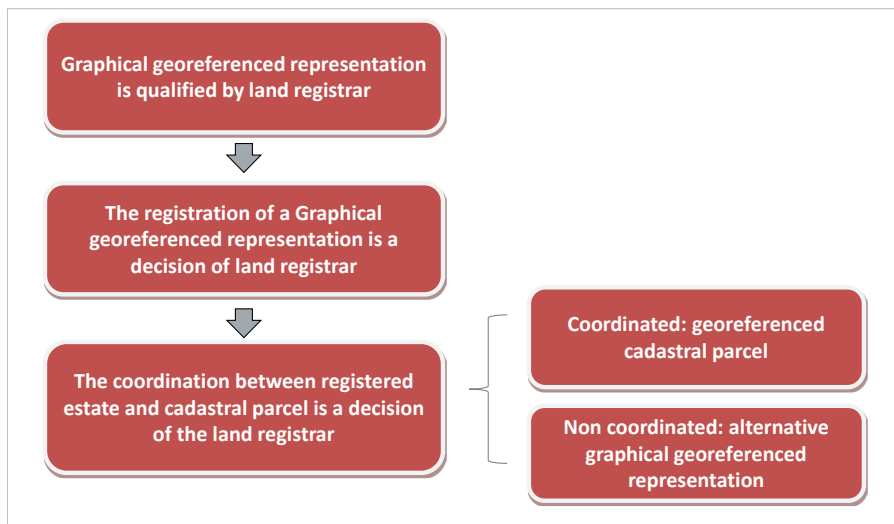


How can notaries use accurate graphical information without a GIS?

- The answer is the Cadastral Certification and the Graphical Validation Report !!
- Both of them avoid the physical exchange of files, show the new representation and enable the automated capture of its contents (GML cadastral parcel file) preventing transcription errors.
- Notaries don't need to use a GIS. They incorporate the PDF directly to the deed.
- They trust that the representation on the document reflects the true coordinates of the new parcels. They can represent the content of the report using its CSV code in a service available in the Electronic Office of the Cadastre.
- Notaries send the graphical validation report to the registrars

How the Registry store the graphical information?

- 13/2015 act lets the registration of graphical georeferenced representation of registered estates. It can be cadastral or alternative provided by the owner.
- Graphical georeferenced representation gets into Property Rights Registry by a GML INSPIRE file.
- Land Register takes the UTM coordinates, unic registered estates number and file number to make a GML INSPIRE file signed electronically. The secure verification code (CSV) assigned is incorporated to the registration in a sheet paper.
- Graphical georeferenced representation registered produces the strong effects of registration.



ID	DUPR	DUPR MATRIZ	FECHA SOLICITUD	OPERACION
183	030330000127		25-02-2018 20:03:36	Inscripción voluntaria
179	0303300027973		18-05-2018 10:06:39	Inscripción voluntaria
174	0303300026287		17-05-2018 16:02:18	Inscripción voluntaria
173	0303300017287		17-05-2018 15:41:38	Inscripción voluntaria
172	0303300042817		17-05-2018 11:36:15	Inscripción voluntaria
169	0303300094630		16-05-2018 15:36:20	Inscripción voluntaria
167	0303300020216		16-05-2018 16:28:47	Substitución de matriz
165	0303300002815		15-05-2018 11:16:12	Inscripción voluntaria

How can be warned the registered owner?

- Registrars have developed a web Geoportal. Citizens can see graphical alerts related with their real state (or other)

The screenshot shows the 'GeoPortal' interface. At the top, there are tabs for 'Localiza tu registro' and 'Alertas geográficas'. Below the map, an alert is displayed with the following details:

Código registral único (IDUFIR)	45005000755472
Referencia catastral	45099A01500062000KQ
Tipo Operación	Inmatriculación
Tipo Propiedad	Privado
CVE	BOE-N-2016-5abe075f1e4a7215e370d9f3ab1de757f9baaec1
	Enlace BOE

Below the main map, there is a smaller map with a search box containing 'Alertas BOE' and a 'CERRAR' button.

How to communicate the changes to Cadastre?

- All the exchange of information is made through web services between the College of Registrars and the Electronic Office of Cadastre.
- The use of paper is expressly eliminated!!
- Automatically, without human supervision in most cases, the information in Cadastre is modified and the documents for the citizens are generated.
- Notary and registrars have a feedback. They can communicate the results to the citizens.

The screenshot shows the 'Consulta de Expedientes' interface. On the left, a tree view displays the document stages:

- 57595.98/16 - CNTA
 - Personas Involucradas (5)
 - Etapas (5)
 - 22-02-2016 ENSCON REGI (registro del)
 - 22-02-2016 ENSCON INIC (inicio del pr)
 - Documentos de salida (1)
 - INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE COMUNICAC**
 - 22-02-2016 SCEAAA00 GRG1 (grabación d
 - 22-02-2016 SCEAAA00 NOTC (notificaci
 - Documentos de salida (1)
 - ACUERDO DE ALTERACIÓN DE TITULARIDAD
 - 22-02-2016 SCEAAA00 CIER (cierre de ex
 - Referencias Catastrales (1)
 - 6839901 QA4563H 0009

The main area shows a document titled 'INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN'. The document content includes:

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
 DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE CÁDIZ
 GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Procedimiento: Comunicación de alteración de orden jurídico
 Expediente: 00057595.98/16 Documento: 01174127

INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN

La información remitida por esa notaría número 031 de D/D^a. PATRICIO MONZON MORENO, del municipio Puerto de Santa María, con fecha 24 de octubre de 2015 y número de protocolo 2015123456, relativa a los bienes inmuebles que se relacionan (total inmuebles: 1) ha determinado el inicio del procedimiento de incorporación, por comunicación, de las correspondientes alteraciones catastrales (expediente 57595.98/16).

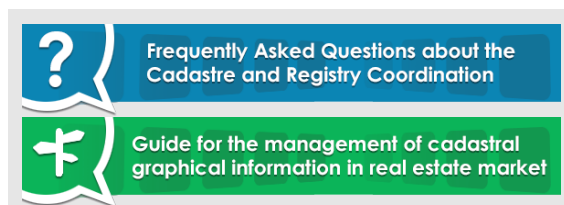
El inicio de este procedimiento exime de la obligación de presentar ante el Catastro la declaración de dichas alteraciones².

Documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación (CSV): WYRK3922.ACBM590

¹Artículo 14.4) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
²Artículo 13.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario

How to announce the new model to the stakeholders?

- There is a lot of information in <http://www.catastro.minhap.es>
- It's available in English
 - Complete FAQ with different topics (45 Q&A)
 - “Guide for the management of cadastral graphical information in real estate market”
 - Technical documentation (about services, products and formats)
- Links to the “knowledge communities” that are in the web



- Internal and external training courses.
- Training in Latin America during the next months
- Meetings with all the agents involved
- Technical papers



3. CONCLUSIONS

3.1. Technical Conclusions

- Technology enables solutions that previously they were impossible to think about (we have been trying to coordinate both institutions since 1906 !!)
- The smart model of coordinated interaction is now working. All the applications, products and services have been developed and work together.
- All the agents in the real state market are learning the model. Graphical information is increasingly linked. All stakeholders are actively involved.
- We have faced technical problems whit a multidisplinary approach (computer engineers, legal advisors, topographers).
- The use of standards facilitates the adoption curve of the solution.
- Technology is not enough. It's necessary a political boost (Commission on the Reform of Public Administration in Spain)
- Cadastre and Registry preserve their autonomy, but work together, offering a good service to citizens.
- The use of the model increase legal certainty and transparency.
- Developing this coordination system, we are reinforcing the graphical geo-referenced information as a key part of the e-government.
- Cadastre and Registry are evolved towards digital organizations together.



Registradores
DE ESPAÑA