

Las repercusiones geográficas de los  
principios hipotecarios tras la Ley  
13/2015, de 24 de junio (II):  
El principio de legalidad: la  
calificación registral gráfica\*

*The geographical repercussions of  
the mortgage principles after Law  
13/2015, of June 24 (II): The principle  
of legality: the graphic registration  
qualification*

por

PEDRO FANDOS PONS

*Registrador de la propiedad de Dolores y Doctor en Derecho*

**RESUMEN:** Continuando con el propósito de intentar una interpretación evolutiva de la Ley 13/2015 y su repercusión sobre los principios hipotecarios de nuestro sistema registral, nos ocupamos en este segundo artículo de tratar las repercusiones geográficas sobre el principio de legalidad, manifestado a través

---

\* Este trabajo es la segunda parte. La primera parte se encuentra publicada en el núm. 768, págs. 1893 a 1937.

de la calificación registral, que denominaremos gráfica. Y ello porque tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la calificación del título presentado se extenderá a las circunstancias relativas a la descripción de la finca, que se redactarán en la forma que determinen los particulares en el título, siempre que superen el previo examen en que consiste la calificación registral, con los medios que la Ley ofrece al registrador. Por tanto, la incorporación de la georreferenciación a la inscripción y la expresión del estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro son circunstancias que deben ser examinadas en el trámite de la calificación registral, pues el registrador debe tomar una decisión respecto a las declaraciones de las partes y debe dejar constancia de su decisión en la inscripción en la forma que determina el artículo 9.

*ABSTRACT: Continuing with the purpose of attempting an evolutionary interpretation of Law 13/2015 and its repercussion on the mortgage principles of our registry system, we deal, in this second article, of treating the geographical repercussions on the principle of legality, manifested through the registration qualification, which we will call graph. And this because after the entry into force of Law 13/2015, of June 24, the qualification of the title presented will be extended to the extremes related to the circumstances referred to the description of the farm, which will be drafted in the way they determine the individuals in the title, provided that they pass the previous examination in which the qualification of the registry consists, with the means that the Law offers to the registrar. Therefore, the incorporation of the georeferencing to the registration and the expression of the graphic coordination status of the farm with the Cadastre are circumstances that must be examined in the processing of the registration qualification, since the registrar must make a decision regarding the declarations of the parties and must record its decision in the registration in the manner determined in Article 9.*

**PALABRAS CLAVE:** Georreferenciación. Principio de calificación. Medios de calificación. Identificación de la finca. Correspondencia de la referencia catastral. Diferencias de superficie. Calificación positiva y negativa.

**KEY WORDS:** *Georeferencing. Qualification principle. Means of qualification. Identification of the farm. Correspondence of the cadastral reference. Surface differences. Positive and negative rating.*

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. EL PRINCIPIO HIPOTECARIO DE LEGALIDAD Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.—III. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN SU VERTIENTE GEOGRÁFICA: 3.1. CONCEPTO.

3.2. CARACTERES. 3.3. REGULACIÓN LEGAL.—IV. EL OBJETO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.—V. EXTENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL GRÁFICA: OPERACIONES QUE COMPRENDE: 5.1. LOS TRES ESTADIOS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL GRÁFICA. 5.2. EL PRIMER ESTADIO DE LA CALIFICACIÓN: EL ANÁLISIS DE COHERENCIA: 5.2.1. *El análisis de coherencia interna del título*. 5.2.2. *Coherencia entre descripción registral y georreferenciación auxiliar*. 5.3. EL SEGUNDO ESTADIO: LA CORRESPONDENCIA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA: 5.3.1. *El análisis literario de correspondencia descriptiva*: 5.3.1.1 La situación física detallada: a) La naturaleza. b) Linderos. c) La superficie. 5.3.1.2. Las edificaciones. 5.3.1.3. La clasificación urbanística, medioambiental o administrativa. 5.3.1.4. La referencia catastral. 5.3.2. *La correspondencia gráfica*: 5.3.2.1. La aportación de la georreferenciación. 5.3.2.2. La coincidencia sobre el mismo sector de territorio. 5.3.2.2. La coincidencia sobre el mismo sector de territorio. 5.3.2.3. Las diferencias superficiales entre la georreferenciación auxiliar y la aportada. 5.3.2.4. La no coincidencia de la georreferenciación aportada con otra ya inscrita. 5.3.2.5. La no invasión del dominio público. 5.4. EL TERCER ESTADIO: LA DECISIÓN DE COORDINACIÓN GRÁFICA.—VI. PLAZO Y MEDIOS PARA CALIFICAR GRÁFICAMENTE: GEOBASE 4.—VII. EL RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL GRÁFICA: 7.1. LA CALIFICACIÓN POSITIVA. 7.2. LA CALIFICACIÓN NEGATIVA: 7.2.1. *En el primer estadio del análisis de coherencia*. 7.2.2. *En el segundo estadio de correspondencia descriptiva y gráfica*. —VIII. CONCLUSIONES.—IX. JURISPRUDENCIA.—X BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN

Siguiendo con el esquema trazado en el artículo donde tratamos del principio de rogación registral y su vertiente geográfica, procede ahora el estudio de los principios derivados de la cognoscibilidad legal, comenzando por el principio de legalidad.

## II. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

El principio de legalidad es uno de los principios que la Constitución garantiza en la enumeración no sistematizada y carente de orden lógico de su artículo 9.3, junto con los de «*jerarquía normativa, publicidad de las normas, irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos*», pues quizás el primer principio a enumerar hubiera debido ser el de la seguridad jurídica, puesto que el resto no son más que consecuencias insoslayables para el logro de esa seguridad jurídica<sup>1</sup>.

En ámbito inmobiliario, el principio de legalidad actúa a través de una doble vertiente:

1. La titulación auténtica, conforme al artículo 3 de la LH.
2. La calificación registral, a través de la cual, con relación a terceros no intervinientes en el título público, se comprueba el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para el acto o negocio jurídico instrumentado en el título presentado, para lograr el valor fundamental de la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, con una doble proyección:
  - a) La seguridad del derecho, a través de la justicia, como valor superior.
  - b) La seguridad del tráfico, eliminando la discusión judicial, mediante el reconocimiento de un órgano al que el Estado otorga el control de legalidad<sup>2</sup>.
  - c) Incluso, puede añadirse una tercera proyección, la seguridad económica, pues la inscripción consigue reducir las asimetrías informativas<sup>3</sup>.

Esa función calificadora se inserta en la Constitución, a través del artículo 24, que se refiere a la tutela judicial efectiva, pues los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales (art. 1.3 de la LH)<sup>4</sup>.

Ese principio de legalidad en el ámbito inmobiliario es considerado como básico, entre otras, por la RDGRN de 30 de mayo de 2018, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguarda de los tribunales) y está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador.

También se ha destacado su importancia en la Jurisprudencia. Así, la sentencia 716/2013 del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, 28 de noviembre de 2013, considera que en un sistema registral de desenvolvimiento técnico, como es el español —en el que los asientos producen efectos sustantivos, además de los propiamente registrales y en el que, una vez practicados, dichos asientos, quedan bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todas sus consecuencias mientras no se declare la inexactitud (art. 1 de la LH)— impera el principio de legalidad, excluyente de la posibilidad de registrar títulos que no sean perfectos y válidos, material y formalmente, el cual se protege mediante el trámite depurador en qué consiste la calificación, esto es, el examen de los títulos presentados que ha de realizar el registrador para decidir si procede la inscripción o, por el contrario, la denegación o la suspensión de la misma (art. 18 de la LH).

### III. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN SU VERTIENTE GEOGRÁFICA

#### 3.1. CONCEPTO

El concepto de calificación registral, en su vertiente geográfica, puede configurarse como la especie de un concepto general de calificación registral, que se ha definido como el previo examen que hace el registrador de los títulos, en sentido formal (art. 3 de la LH) y material (art. 2 de la LH), presentados al Registro, con el fin de comprobar que reúnen todos los requisitos legales para su validez y eficacia, tanto entre las partes, como frente a terceros y en consecuencia resolver si procede su inscripción, suspensión o denegación<sup>5</sup>

Ese examen consiste en el enjuiciamiento por el registrador, como autoridad imparcial e independiente, sobre su legalidad y la validez y eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos<sup>6</sup>, para que solo tengan acceso al Registro los títulos válidos y perfectos, material y formalmente. Ese juicio de legalidad se extiende, tras la Ley 13/2015, a las circunstancias descriptivas de la finca que el registrador debe plasmar en el asiento, lo que requiere de previa calificación registral de la descripción de la finca hecha en el título y un informe del registrador sobre la correspondencia de la descripción literaria con la representación gráfica de la finca.

Como señaló la RDGRN de 24 de mayo de 2017, en sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primero momento, el registrador ha de decidir si practica o no el asiento de presentación; en un segundo, ha de apreciar si concurre alguna causa legal por la que deba denegar la calificación sobre el fondo del documento (como, la falta de liquidación del impuesto); y, finalmente, ha de calificar de manera global y unitaria el documento presentado, decidiendo si procede o no la práctica del asiento solicitado, pues el registrador analiza, con relación a los terceros no intervinientes en el título inscribible, el cumplimiento de los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para el acto o negocio jurídico, que declara, transforma, modifica, transmite o extingue un derecho real, que pretende acceder al Registro.

La Ley 13/2015, de 24 de junio introduce una serie de novedades en la estructura del asiento de inscripción, con la nueva redacción del artículo 9, que instaura un nuevo sistema descriptivo de las fincas, con una serie de circunstancias que han de pasar por el tamiz de la calificación registral para poder constar en el asiento, de igual modo que ha de pasarlo el acto o negocio jurídico.

Por tanto, tras la reforma, la calificación registral comprende una decisión más: el juicio de legalidad material respecto a la situación, localización, identificación y delimitación de la finca aportada, para decidir como ha de redactarse la descripción de la finca. Se añade un nuevo ámbito a la tarea de calificación registral que deberá comprender, además, la veracidad o exactitud

de los datos descriptivos proporcionados por las partes en el título, contrastando la información proporcionada con la información del Registro<sup>7</sup>, literaria y geográfica.

Como consecuencia de ello, parece que pasamos de un sistema de transcripción de la descripción de la finca a un sistema de inscripción en el que, respecto a cada circunstancia descriptiva del artículo 9, se impone una previa calificación del registrador, para que la finca quede perfectamente individualizada como objeto de derecho en el tráfico jurídico.

Y es que la descripción de la finca tiene por objeto su individualización o identificación en el tráfico jurídico, competencia exclusiva del propietario, que el registrador debe calificar, pues solo bajo su responsabilidad puede asignar a una determinada descripción, con su georreferenciación aportada, un determinado número de finca registral<sup>8</sup>. La Ley 13/2015 regula como debe hacer el registrador ese juicio, que consistirá en:

- a) El análisis de los requisitos de forma del material aportado para identificar una finca sobre el territorio y de los de contenido o fondo, como la capacidad de quien aporta la georreferenciación y su coherencia con lo que resulta del contenido del Registro<sup>9</sup>.
- b) Como ha de plasmar el resultado de ese análisis en el asiento y si el mismo es circunstancia necesaria del asiento, o potestativa que solo se plasmará tras la calificación positiva de la georreferenciación, pero sin impedir la práctica del asiento solicitado.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, la Ley 13/2015 viene a introducir el concepto denominado calificación gráfica registral<sup>10</sup>, que se puede definir como aquella fase del procedimiento registral consistente en el examen comparativo que hace el registrador de los datos descriptivos y geográficos aportados por los otorgantes en los títulos presentados a inscripción, para comprobar su exactitud y la coherencia con la descripción de la finca y la correspondencia con la realidad geográfica aportada y comparada con las restantes realidades geográficas de las fincas colindantes, mediante la consulta a la aplicación informática prevista legalmente, que finalizará con un juicio de legalidad sobre el estado de descripción de la finca que deberá plasmar en el asiento.

Ello lleva inexorablemente a un nuevo enfoque metodológico en el ejercicio de la calificación registral, para reforzar los fines que persigue el Registro de la Propiedad, reformulando el principio de la calificación registral, desde una óptica gráfica, pues en la calificación ya no solo ha de tenerse en cuenta la finca a la que se refiere el asiento, sino también su relación con los colindantes, reportando unas ventajas jurídicas, que derivan de la introducción de la técnica de la georreferenciación en el Registro de la Propiedad<sup>11</sup>.

Con ese nuevo enfoque metodológico, se requiere la elaboración de una cartografía temática de la propiedad inmobiliaria, proyectada sobre el territorio, que permitirá:

- Diferenciar unos inmuebles de otros, por la propiedad de una persona sobre ellos, mediante la fijación geométrica del perímetro por coordenadas geodésicas, con diferentes estadios o niveles.
- El tratamiento informático del inmueble, relacionarlo con sus colindantes y con el territorio en el que está incrustado y asociar todo tipo de información, tanto gráfica como alfanumérica<sup>12</sup>

### 3.2. CARACTERES

Sin entrar en la cuestión relativa a la naturaleza jurídica de la calificación, los caracteres de la calificación registral gráfica son comunes a los de la calificación en sentido general, con alguna que otra especialidad. La Ley 13/2015 extiende la calificación a las circunstancias descriptivas de la finca. Todo ello, como dice el Exponente I de la citada ley *«para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones»*.

Por tanto, la calificación registral gráfica se sigue caracterizando por ser:

1. Una actividad del registrador, lo que podemos interpretar en un doble aspecto:

a) Es un acto exclusivo del registrador, único que ejerce la función calificadora de los títulos, a través del análisis o examen de las afirmaciones de las partes en el título público, a quienes la Ley obliga a incorporar la referencia catastral de la parcela que se corresponde con la finca (art. 3 del TRLCI 1/2005) y al notario a preguntar a los otorgantes si la georreferenciación catastral aportada coincide con la realidad física de la parcela, o tiene discrepancias que hay que subsanar (art. 18 del TRLCI). El registrador ha de calificar ambas circunstancias comparando esas declaraciones con el contenido del Registro, para determinar el estado descriptivo de la finca que ha de producir efectos frente a tercero. No hay doble control de legalidad o doble calificación, sino adecuación a la realidad y comprobación, respecto de tercero no interviniente, de esa adecuación.

b) Es un acto obligatorio para el registrador, al ser un trámite del procedimiento registral que implica una toma de decisión respecto al estado descriptivo de la finca, que se plasmará en el asiento y en la nota de despacho o calificación, según el resultado de la misma. Ni las partes, ni el funcionario autorizante del título pueden excluir esta función registral. Así lo ha entendido reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, que en

la RDGRN de 1 de diciembre de 2015, declaró en su fundamento de derecho 1.º: *«Debe este Centro Directivo recordar la inexcusable obligación del Registrador de calificar los documentos presentados al amparo del artículo 18 de la LH, función calificadora que necesariamente deberá desembocar o bien en la práctica de los correspondientes asientos registrales, bien en la emisión de una nota de calificación en que, previa fundamentación jurídica y con expresión de los medios de subsanación, se suspenda o deniegue tal práctica»*. La única especialidad de la calificación registral gráfica es que en los supuestos del artículo 9.1 b) párrafo 2º, la calificación negativa sobre la incorporación de la georreferenciación aportada, no impide practicar el asiento, pero conlleva unas consecuencias.

2. Es independiente, pues el registrador no está vinculado por las manifestaciones del notario (RDGRN de 21 de septiembre de 2015), ni de las partes sobre la descripción de la finca, ni por calificaciones anteriores del mismo título de él u otro registrador (RDGRN de 16 de marzo de 2017).

3. Es global y unitaria, pues debe referirse al estado descriptivo de la finca que deriva del título presentado en comparación con la que resulta del contenido del Registro. Ello implica una serie de operaciones, que deben realizarse como acto debido del registrador.

Ello nos permite hablar de la calificación registral gráfica en dos sentidos:

- a) En un sentido amplio comprende las operaciones referidas a analizar la descripción literaria de la finca, que no requieren de una técnica de georreferenciación y la utilización de un sistema de georreferenciación.
- b) En sentido un técnico comprende la operación por la que se identifica sobre el territorio la georreferenciación aportada, para que el registrador analice su relación con la georreferenciación de la finca que resulta del Registro y de las fincas colindantes, que no puede realizarse sin un sistema de información geográfica georreferenciada.

Por ello, la calificación registral gráfica debe ser clara, estar motivada y justificada en la nota de calificación en cuanto a las dudas en la identidad de la finca, como ha declarado la RDGRN de 19 de julio de 2018, referida a la calificación negativa de un expediente del artículo 199 de la LH, para subsanar una discordancia del Registro con la realidad física. Así se desprende también del artículo 10 de la LH, pues las causas que impidan la coordinación gráfica con el Catastro deben comunicarse a este, a través del sistema de intercambio de información a que se refiere el artículo 10.6 de la LH.

4. Es una actividad personalísima del registrador, que no puede delegar en otra persona, pues le viene impuesta por la Ley y por las normas de competencia territorial. Si la finca radica en territorio de más de un distrito hipotecario, se

determinará el registrador competente conforme a los criterios del artículo 2 del RH, que atiende a un criterio físico como es el de la superficie, lo que exige que la finca esté bien identificada, o individualizada sobre el territorio, para poder aplicarlo.

5. Es una actividad que se ejerce bajo la responsabilidad del registrador calificador, que ha de responder civilmente de los daños y perjuicios que se deriven de su actuación.

6. Una actividad revisable, cuando sea negativa, mediante el recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o judicialmente, ante el juez de primera instancia del partido en el que radique la finca.

### 3.3. REGULACIÓN LEGAL

La regulación legal de la calificación registral gráfica adolece de una falta de sistemática evidente. Así, en términos generales, el principio de calificación se regula en el artículo 18 de la LH, cuyo número 1 dispone: *«Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro»*.

Sin embargo, la Ley 13/2015, se refiere a la calificación registral gráfica en el artículo 9.1 b) párrafos 5º y 6º, sobre las circunstancias de la inscripción, y no en el artículo 18, que hubiera sido su sede natural; en los párrafos 8º y 9º del artículo 9 b), donde introduce nuevos medios para la calificación, de carácter electrónico; en el artículo 10.1 de la LH, cuando dispone: *«La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la propiedad»*.

Sin embargo, el registrador ha de tener en cuenta también las circunstancias del artículo 18 de la LH, como:

- a) La capacidad del declarante, que ha de ser el propietario de la finca, siendo la descripción una forma de identificación de la finca, para individualizarla en el tráfico, lo que puede configurarse como un acto de riguroso dominio.
- b) La legalidad de las formas extrínsecas, como que la georreferenciación aportada sea la vigente y se refiera a una realidad física actual, si es catastral, o sea susceptible de incorporación a la cartografía oficial, si es alternativa.
- c) La validez de los actos dispositivos, pues el registrador ha de analizar que la descripción que resulte de la georreferenciación no encubra negocios jurídicos u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no

documentados y susceptibles de inscripción especial, pues los mismos pueden incorporarse al Catastro por cuestiones fiscales, pero que pueden de adolecer de algún requisito jurídico, que impida su inscripción registral, como por ejemplo la falta de licencia.

La RDGRN de 3 de octubre de 2016 precisa el alcance de la calificación registral gráfica, al declarar en el fundamento de derecho 2.º: *«Pese a que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta y coincidente con el título, ello no puede llevar a suplir la voluntad del interesado en cuanto a la descripción gráfica contenida en dicho título. En consecuencia, este segundo defecto ha de ser confirmado, siendo necesario para proceder a la inmatriculación la subsanación de dicho defecto bien mediante la rectificación del título inmatriculador o bien mediante la aportación por el interesado de la certificación catastral correcta o consintiendo mediante instancia en la obtención de la misma por el registrador».*

#### IV. EL OBJETO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL GRÁFICA

El objeto de la calificación registral gráfica serán todas las declaraciones de las partes relativas a la descripción de la finca, que deberá contener el título, conforme al artículo 21.1 de la LH, en la forma que determina el artículo 9 de la LH, que ha de comprender dos tipos de circunstancias:

1. Unas circunstancias literarias, como son:

- a) Su situación física detallada, con los datos sobre su naturaleza, linderos, superficie y tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible.
- b) La referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y su estado de coordinación con el Catastro.
- c) Si resulta acreditada, su clasificación medioambiental, urbanística o administrativa.

2. Una circunstancia electrónica, cual es la georreferenciación de la finca, puesto que conforme al artículo 9: *«Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa».* Ello debe ponerse en relación con el artículo 3 del TRLCI 1/2004, que obliga a incorporar, salvo en los supuestos exceptuados por

la citada Ley, una certificación catastral descriptiva y gráfica en los documentos públicos, susceptibles de causar un asiento en el Registro de la Propiedad, para acreditar la descripción física de los inmuebles, que comprenderá *«sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor de referencia de mercado, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral»*. Esta certificación catastral contendrá la georreferenciación de la parcela, en un archivo GML anexo, que el registrador deberá extraer e incorporar a su aplicación informática homologada, para poder proceder a su calificación y decidir si la georreferenciación puede incorporarse al asiento o no.

Pero, además, el propietario debe hacer una serie de declaraciones adicionales respecto a la georreferenciación catastral aportada:

- a) Si la misma coincide con la realidad física de la finca. En ese caso, conforme al artículo 18.2 a) del TRLCI, el notario solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica *«se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público. Si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes»*.
- b) Si no coincide con la realidad física, *«Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho»*. La existencia de esa discrepancia, a efectos catastrales, podrá subsanarse por el procedimiento del artículo 18.2 b) del TRLCI, al margen del Registro.

Pero, a efectos registrales, podrá subsanarse la discordancia entre el Registro y la realidad física extrarregistral por medio de los expedientes de concordancia de ambas realidades, regulados en el título VI de la LH y conforme al artículo 18.3 del TRLCI: *«La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas»*. Y ello como consecuencia del artículo 3.3

del TRLCI, cuando dispone: «Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

La remisión del artículo 18.3 del TRLCI al artículo 10, se entiende hecha al párrafo 3º, cuando dispone: «Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: 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 conclusión, los interesados han de incorporar al título una georreferenciación catastral, como regla general, y solo por defecto o inexactitud de esta, podrán aportar una georreferenciación alternativa, que deberá cumplir los requisitos jurídicos determinados por el artículo 9 de la LH y los técnicos derivados del número séptimo de la resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, lo que deberá verificar el registrador con los medios técnicos de que disponga.

Todas estas declaraciones de las partes, con la documentación complementaria que deben incorporar para describir la finca, en la forma que dispone la redacción del artículo, constituyen el objeto de la calificación registral gráfica.

## V. EXTENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL GRÁFICA: OPERACIONES QUE COMPRENDE

### 5.1. LOS TRES ESTADIOS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL GRÁFICA

La calificación registral gráfica tiene por objeto determinar la exactitud de la descripción de la finca, que hace el propietario, a efectos de individualizar el objeto de derecho en el tráfico jurídico, mediante una serie de operaciones de comparación, analizando la situación, localización, identificación y delimitación de la finca, para lograr la convicción registral sobre su grado de exactitud.

El registrador califica las operaciones técnicas para tratar de establecer su equivalencia con las operaciones jurídicas. La incorporación de la georreferenciación al asiento no debe derivar solo de una mera actuación del técnico y su validación jurídica, mediante el juego de consentimientos ante el operador jurídico correspondiente, que da naturaleza jurídica a la operación, sino también de un control de esa actuación técnica y su adecuación jurídica, por parte del

registrador, mediante su calificación imparcial e independiente, a través de una serie de operaciones, que vamos a ver.

La nueva redacción del artículo 9, revitaliza el principio de legalidad, con un nuevo enfoque metodológico, que extiende la calificación registral a las circunstancias descriptivas de la finca, literarias y geográficas, es decir, el juicio de legalidad material se extiende a la situación, localización, identificación y delimitación de la finca aportada, para decidir cómo ha de redactarse la descripción de la finca.

El carácter complejo de la vertiente geográfica de la calificación registral, lo que denominamos, calificación registral gráfica, ha sido destacado por la doctrina, desde el mismo momento de la publicación de la Ley<sup>13</sup>. Así, se ha llegado a afirmar que el ámbito de la calificación registral se compone de tres estadios: la identificación gráfica de la finca registral, la coordinación gráfica con el Catastro, a efectos descriptivos y la información gráfica asociada, para determinar la validez gráfica del negocio jurídico<sup>14</sup>.

Coincidimos en que el ámbito de la calificación registral, en su vertiente geográfica, se compone de tres estadios, pero los estructuramos de forma diferente, pues a nuestro juicio, la información territorial asociada no es un estadio de la calificación, sino un elemento que integra el escenario de calificación registral gráfica. Esos tres estadios son;

1. El análisis de coherencia entre las descripciones literarias respectivas con sus correspectivas georreferenciaciones, la aportada y la resultante del Registro.
2. El análisis de correspondencia gráfica entre la georreferenciación aportada y la registral con valor auxiliar.
3. El análisis de coordinación gráfica.

Estos tres estadios se integran, a su vez, de una serie de operaciones que realiza el registrador, que pueden ser de carácter literario o electrónico y geográfico, que podemos clasificar en preliminares y comparativas:

1. Las operaciones preliminares del primer estadio tratan de configurar el escenario de calificación registral gráfica en la aplicación informática GEOBASE 4 y son:
  - a) El análisis de coherencia interna del título, es decir entre la descripción y georreferenciación que contiene.
  - b) El análisis de coherencia interna de la descripción registral con su georreferenciación auxiliar, para localizar la finca en el territorio, mediante el análisis espacial del contenido del folio registral. Tiene un valor auxiliar de calificación.

2. Las operaciones comparativas de correspondencia gráfica, o de calificación registral propiamente dicha del segundo estadio, tratan de lograr la convicción sobre la correcta ubicación, identificación y delimitación de la finca en el Registro. Estas operaciones, a su vez, se clasifican en:

- a) El análisis literario de correspondencia descriptiva, es decir, entre las descripciones registral y la aportada, generalmente catastral, que permita lograr la convicción de que las dos se refieren a la misma porción de territorio y se identifican sobre él, como realidades distintas que son.
- b) El análisis de correspondencia gráfica entre las respectivas georreferenciaciones, regulado en el artículo 9 de la LH, para determinar, una vez identificada geográficamente la finca, que las mismas son coherentes, en cuanto a su delimitación geográfica sobre la cartografía básica.

3. Las operaciones ejecutivas del tercer estadio son las relativas a la decisión del registrador sobre el estado de coordinación gráfica, o no de la finca registral y la parcela catastral, regulado en el artículo 10, que determinará, si la misma es correcta dentro de unos márgenes de tolerancia, la asunción e incorporación al asiento de la georreferenciación catastral, que se declarará como coordinada, o que adolece de inexactitudes, que impiden la coordinación, por requerirse su subsanación, ya sea catastralmente, o registralmente mediante los expedientes de los artículos 199 o 201.1 de la LH.

Vamos a tratar de cada una de estas operaciones.

## 5.2. EL PRIMER ESTADIO DE LA CALIFICACIÓN: EL ANÁLISIS DE COHERENCIA

Este primer estadio está integrado por las operaciones preliminares. Es decir, el análisis de coherencia interna del contenido del título y el del contenido del Registro.

### 5.2.1. *El análisis de coherencia interna del título*

Es aquella operación de análisis literario, mediante la que el registrador comprobará:

1. Que la descripción inicial de la finca en el título y la asignación del código registral único (CRU) coincide con lo que resulta del estado del Registro. Si ello es así, y normalmente lo es, el registrador podrá continuar con las demás operaciones de la calificación registral gráfica. En caso contrario, hay causa que impide seguir el desarrollo del procedimiento registral y que impide la práctica

del asiento, mientras no se rectifique la descripción del título asignando el CRU correcto. Esta situación es excepcional.

2. Que estamos ante uno de los actos que requieren la aportación de la referencia catastral, conforme a los artículos 38 y 39 del TRLCI. La falta de aportación no es un requisito que impida proseguir el desarrollo del procedimiento registral ni la práctica del asiento. Simplemente, constituye el incumplimiento de una obligación fiscal, pero implica que la descripción será simplemente literaria, sin identificación geográfica, que permita asignar a un código registral único un recinto cartográfico, ya como circunstancia del asiento, ya con valor meramente auxiliar.

3. Si estamos ante un supuesto en el que la georreferenciación es una circunstancia necesaria (art. 9 b) primer párrafo) o potestativa de la práctica del asiento (art. 9 b) 2º párrafo) y si se aporta una georreferenciación, catastral o alternativa en el título. En el primer caso, si no se aporta georreferenciación, cuando esta circunstancia es necesaria, su falta impide proseguir el procedimiento registral y la práctica del asiento, mientras no se aporte esta. En el segundo caso, la falta de aportación de georreferenciación alguna no impide seguir con el desarrollo del procedimiento registral, pero la finca tendrá una existencia meramente literaria y se declarará no coordinada gráficamente con el Catastro.

Si hay georreferenciación en formato GML aportada en el título, el registrador, previa su extracción e incorporación a su aplicación informática y publicación de la alerta geográfica, pasará al segundo momento de esa calificación: la determinación del elemento de comparación con la representación gráfica aportada: la base gráfica registral auxiliar.

#### *5.2.2. Coherencia entre descripción registral y georreferenciación auxiliar*

Es esta una operación de carácter gráfico, que requiere la utilización de una sistema de información geográfica. A esta fase, quizás, no se le haya dedicado la importancia que requiere, pero es necesaria para una mejor fundamentación de la calificación de la georreferenciación aportada en el título.

Se cree erróneamente, a nuestro juicio, que la descripción del folio registral debe compararse directamente con la georreferenciación aportada en el título, principalmente catastral. Pero esta comparación directa obvia el carácter actual de la descripción catastral y el carácter histórico de la descripción registral, que determina que estamos ante elementos de comparación no homogéneos, que requiere de un previo tratamiento, que requiere un análisis espacial previo del folio registral, para tratar de determinar la coherencia o incoherencia de esa descripción literaria histórica con un determinado recinto geográfico, que no

es el aportado por las partes, sino derivado de aquel material oficial de que disponga el registrador competente.

Esta operación trata de asignar al código registral único de una finca registral un concreto recinto cartográfico, determinado por una serie de coordenadas, en formato GML. Es una operación interna del Registro, por la que se va a determinar el otro de los elementos cartográficos a comparar con la georreferenciación aportada en el título, en su caso.

Y ello es así porque la calificación registral gráfica, en sentido técnico, requiere la comparación de dos recintos cartográficos, como se desprende del artículo 9.

Se ha dicho que la formación de esta base gráfica registral con valor auxiliar debe partir de la aportada por las partes. No compartimos esta afirmación. El registrador de la propiedad a la hora de determinar la correspondencia entre el recinto aportado, que será principalmente catastral y el que resulta del Registro, ha de disponer del mejor material posible, teniendo en cuenta que los fines del Registro y los del Catastro son distintos. Así, mientras la descripción de una finca registral puede llevar años sin modificarse, la de las parcelas catastrales se actualiza constantemente, sin que esas actualizaciones se depuren jurídicamente, pues la función principal del Catastro, sin perjuicio de otras auxiliares, es la fiscal y debe someter a tributación todo acto que refleje una capacidad económica del sujeto pasivo, aunque ello no responda a una situación jurídica regular y derive de situaciones de puro hecho, pues es la realidad física lo que se somete a tributación.

Esta acción se ha denominado también como identificación geográfica de la finca, para localizarla sobre la cartografía catastral, básica para identificar o localizar las fincas registrales (art. 10.1 de la LH). Pero, siendo la referencia catastral el criterio localizador principal, existen otros subsidiarios, siempre que estos se utilicen sobre la cartografía catastral y se incorporen a la aplicación informática homologada GEOBASE 4. Así, dispone el artículo 9 b) párrafo 8º de la Ley Hipotecaria: *«A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación»*.

Esas otras representaciones gráficas disponibles pueden ser:

1. Una representación gráfica identificada por el registrador con carácter previo a la Ley 13/2015, utilizando una referencia catastral ya inscrita, como medio principal, o mediante un localizador subsidiario, como el número de parcela de una reparcelación.
2. La representación gráfica que deriva de los planos georreferenciados de los actos de transformación del suelo aprobados por el Ayuntamiento y depositados en el Registro.

3. La cartografía catastral histórica, correspondiente al año de la última inscripción de dominio de la finca en el Registro de la Propiedad, siempre que esté digitalizada, pues conforme al número 2.3 a) de la resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 citada: «*La Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: a) Consulta de la descripción catastral gráfica y alfanumérica de los bienes inmuebles, tanto vigente como de fechas anteriores, y de sus antecedentes*».

4. La representación gráfica elaborada por el propio equipo de la oficina registral con los medios de que disponga.

Esta fase puede terminar con dos resultados posibles:

- a) La correspondencia entre la descripción registral literaria de la finca y la proyección de su recinto geográfico sobre el territorio, cuando las diferencias superficiales entre ambas no superen el 10 % de la cabida inscrita y la finca pueda diferenciarse indubitadamente de sus colindantes. Es lo que antes se denominaba finca validada positivamente por el registrador (fincas amarillas), por existir esa coherencia, que se expresaba mediante nota al margen del asiento practicado.
- b) La falta de correspondencia entre la descripción literaria de la finca y su proyección geográfica, cuando no se cumplen los requisitos anteriores, que revelan la existencia de una discordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física, que requiere una subsanación. Es decir, lo que anteriormente se denominaba finca validada provisionalmente por el registrador (fincas rojas), que podía expresarse mediante nota al margen del asiento practicado.

Pero entre esos dos estados distintos, cabe una serie de estados intermedios, pues el concepto de correspondencia no es un concepto unívoco. Con carácter general, puede decirse que la correspondencia se produce cuando el inmueble descrito literariamente en el folio registral es el mismo al que se refiere un determinado recinto geográfico. Pero dentro de este concepto general podemos distinguir varios niveles de correspondencia<sup>15</sup>:

1. La no correspondencia absoluta o incompatibilidad, (fincas no localizadas) que se produce cuando entre la finca registral y la base gráfica auxiliar existe incompatibilidad descriptiva, de forma que en ningún caso puede tratarse del mismo inmueble. Normalmente, esta situación se produce

- a) Cuando la referencia catastral inscrita es errónea, lo que sitúa al inmueble en un punto diferente de aquel en el que se ubica realmente la finca. En este caso, el recinto cartográfico no puede quedar asociado al código registral único de la finca.

- b) Cuando la descripción literaria es tan antigua que ninguno de los elementos de individualización de la descripción permiten localizar la finca sobre la realidad cartográfica del territorio.

En este caso, no hay operación gráfica de calificación registral, que consiste en la comparación de dos recintos cartográficos, pues existirá uno solo, el aportado por las partes, que se asignará directamente al código registral único de la finca a la que se refiere el título, calificando el registrador la coherencia entre ambas descripciones literarias.

2. La correspondencia de primer nivel, es decir, la finca ubicada o geolocalizada sobre el territorio, pero con problemas para determinar la correspondencia con la descripción literaria: las fincas rojas.

Esta correspondencia básica entre la descripción literaria y el recinto auxiliar, tiene lugar cuando el registrador llega a la conclusión de que ambos se refieren a un inmueble situado en la misma porción de territorio, pero con incoherencias descriptivas que impiden garantizar el perímetro trazado por las coordenadas, ni las superficies, basándose la localización en un conjunto de elementos indiciarios. En esta categoría se pueden incluir todas aquellas fincas que pueden ubicarse en el territorio, sin referencia catastral asociada y sin poder garantizar el perímetro trazado por coordenadas geodésicas.

Las consecuencias de esta correspondencia básica son:

- a) La finca registral queda geolocalizada provisionalmente en la aplicación informática GEOBASE 4, con valor auxiliar sin garantizar su perímetro y superficie.
- b) Asignación a ese recinto gráfico de un determinado código registral único de la finca, cuyo historial queda asociado con la porción del territorio correspondiente, aunque solo sea a efectos internos de calificación registral.
- c) Producida la asociación entre finca y recinto, este ya no podrá ser asociado posteriormente a otra finca, sino en la forma prevista por la ley para ello.
- d) Este nivel básico de correspondencia también permite apreciar la información territorial geográfica de carácter público, que pueda incidir sobre ese recinto cartográfico vinculado a una finca, que permitirá emitir el juicio de legalidad sobre su georreferenciación. Así, se podrá relacionar la representación geográfica auxiliar con las cartografías temáticas especiales de montes, costas, vías pecuarias, etc. No obstante, la falta de un perímetro garantizado no va a permitir establecer relaciones topológicas (colindancia, intersección, inclusión) con precisión, pero si va a proporcionar una información valiosa para descartar en unos casos, o afirmar en otros, que una finca resulta afectada por una determinada limitación administrativa, urbanística o medioambiental.

- e) Al detectar las incoherencias descriptivas, se facilita la subsanación de los defectos que impiden la inscripción gráfica.

3. La correspondencia de segundo nivel se produce cuando la finca registral está geolocalizada a través de la referencia catastral, consultada de oficio por el registrador, que tiene a su disposición toda la cartografía catastral, sobre la que ha de identificar las fincas registrales (art. 10.1 de la LH), pero sin constar inscrita en el Registro, siendo las diferencias superficiales entre la descripción literaria y la representación gráfica superiores al 10% de la cabida inscrita, o su geolocalización no permite distinguir la finca en cuestión de las colindantes, pues alguna aparece afectada por la geolocalización de la descripción. A nuestro juicio, el criterio de la diferencia superficial no debe ser definitivo para no poder lograr esta correspondencia de segundo nivel, si el registrador no tiene dudas respecto a que la geolocalización de la finca, a través de su referencia catastral coherente con la descripción registral, si no hay colindantes afectados.

Piénsese por ejemplo en una finca que linda por sus cuatro vientos con linderos fijos, según la descripción registral y según la georreferenciación de la que dispone el registrador, que mide 1000 metros cuadrados según Registro y 1150 metros cuadrados según la georreferenciación con valor auxiliar de calificación. Esta “validación” o incorporación a la capa auxiliar no produce ningún efecto jurídico ni se puede expedir publicidad registral de ella, sino que tiene un mero valor auxiliar de calificación. El resultado de esa asociación de la referencia catastral aportada no es neutro.

Si esa referencia catastral se declara correspondiente con la identidad la finca registral por el registrador, podrá geolocalizarse la finca registral en la sistema de bases gráficas registrales del Distrito Hipotecario y podrá inscribirse posteriormente la referencia catastral, la cual quedará asignada al código registral único de la finca.

Si se declara no correspondiente, la finca quedará geolocalizada, pero la referencia catastral no podrá inscribirse en el asiento posteriormente.

3. La correspondencia de tercer nivel de finca geolocalizada con un recinto cartográfico coherente con la descripción literaria, bien porque:

- a) Tenga una referencia catastral ya inscrita, pero no identificada geográficamente. El registrador en la aplicación informática de calificación auxiliar, validará su perímetro georreferenciado y la superficie, con valor auxiliar de calificación, distinto de la inscripción, que no se ha practicado, bien porque no se ha iniciado el procedimiento de inscripción, bien porque no se han efectuado las notificaciones a titulares inscritos y a los colindantes.
- b) Se han localizado sobre la cartografía catastral mediante procedimientos distintos al de la referencia catastral, partiendo del análisis del folio re-

gistrar, sin perjuicio de que siempre podrá compararse con la referencia catastral asignada al recinto utilizado.

Aquí incluimos las antiguas fincas validadas en amarillo (o definitivamente en el sistema de bases gráficas registrales), como aquellas que no se habían validado pero contaban con una referencia catastral inscrita, cuya georreferenciación es coherente con la descripción de la finca en el título, a juicio del registrador, como las que a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 puedan identificarse en la aplicación, como resultado del análisis espacial del folio registral, pero sin llegar a la inscripción gráfica.

Por tanto, la base gráfica auxiliar lleva implícito un juicio del registrador, que ya vincula a un determinado recinto cartográfico un concreto código registral único de finca registral. Pero entre ambos estadios de coherencia e incoherencia, existen diferentes niveles, según partamos de una referencia catastral previamente inscrita, que permite el trasvase de información entre el Registro y el Catastro (art. 48 del TRLCI), o que partamos de referencias catastrales no inscritas, o de medios de localización supletorios y complementarios.

### 5.3. EL SEGUNDO ESTADIO: LA CORRESPONDENCIA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Esta es la acción de calificación registral gráfica propiamente dicha, mediante la comparación de dos recintos geográficos y sus respectivas descripciones literarias: la registral y la aportada.

Es una operación de correspondencia literaria y gráfica, con la que el registrador trata de determinar que la descripción literaria de la finca registral con su georreferenciación auxiliar, ubicada sobre la cartografía catastral, se refiera al mismo recinto y tenga la misma delimitación, ubicación y configuración geográfica que la derivada de la representación gráfica aportada para su inscripción registral. Sin esa correspondencia no se puede incorporar ninguna georreferenciación al folio real.

#### 5.3.1. *El análisis literario de correspondencia descriptiva*

Este análisis consiste en comparar las descripciones literarias registral y aportada, que puede realizarse sin necesidad de la utilización de un sistema de información geográfica. Pero, para una mejor fundamentación de esa calificación, esta debe apoyarse en el uso y consulta de la aplicación informática GEOBASE 4, con los instrumentos cartográficos mínimos determinados por la Ley, más los que el registrador juzgue conveniente incorporar, atendidas las circunstancias geográficas de su distrito hipotecario.

Como decíamos, pasamos de un sistema de transcripción de la descripción a un sistema de calificación de la descripción y de su ubicación o localización geográfica sobre el territorio. Así, ya comienza disponiendo el artículo 9.1: *«Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:...»*. Luego, todas las circunstancias del asiento están sujetas a la previa calificación del registrador.

El artículo 9.1 a) se refiere a las circunstancias descriptivas de la finca, que son: *«su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera»*.

#### 5.3.1.1. La situación física detallada

La descripción de la finca comienza con su situación física detallada, que comprende los datos relativos a su naturaleza, linderos y superficie, para que el registrador puede situar la finca en un determinado espacio geográfico. Esta calificación, no es una novedad respecto a la legislación anterior. Ello requiere el análisis de los datos de ubicación aportados y comparados con los que resultan del contenido del Registro, para comprobar su coherencia. Si no lo son, deberá exigir la acreditación de las alteraciones. Esos datos que expresan la situación física detallada son, a título de ejemplo:

- a) Si fuere urbana, el número de la parcela resultante en una reparcelación, el nombre de la calle y número de gobierno, el nombre del edificio en su caso, el ordinal que ocupa una determinada construcción en una determinada hilera de construcciones.
- b) Si fuere rústica, el nombre de la partida en la que se encuentra la finca, el número de polígono y parcela.

Si los datos aportados por las partes son distintos de los que resultan del Registro, el registrador ha de solicitar su acreditación, salvo que tenga conocimiento o seguridad de los mismos, o disponga de la documentación acreditativa de los cambios en el archivo del Registro. Así, respecto de las fincas urbanas

dispone el artículo 437 del RH: «Los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias. Los interesados podrán solicitar, verbalmente o por escrito, la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciéndose referencia al número y legajo en que estuviere archivado».

a) La naturaleza

El artículo 51.1ª del RH interpreta la expresión “situación”, en lo referente a la naturaleza, al disponer: «La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de clase sean conocidas en la localidad, y en aquellas, si se dedican al cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro».

El registrador puede comprobar esa afirmación sobre la naturaleza de la finca por lo que resulte del Registro, si coincide la misma. Si no coincide, debe acreditarse ese cambio de naturaleza con la correspondiente documentación administrativa. También puede comprobar esa naturaleza, a efectos informativos, por lo que resulte de la información territorial asociada a su aplicación homologada, sobre la clasificación del suelo.

Calificada esa naturaleza rústica o urbana, la calificación de los restantes extremos relativos a esa situación física detallada se desdobra, según la naturaleza sea rústica o urbana, pues continua disponiendo el artículo 51 del RH: «Segunda. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble. Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieran, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las

*fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales».*

Por tanto, se añade un elemento más, cual es el término municipal en el que se ubique la finca, que es un criterio determinante no solo de la situación física detallada, sino también de la competencia registral, como se desprende del artículo 2 del RH.

#### b) Linderos

La expresión de los linderos en la descripción de la finca no supone novedad respecto a la legislación anterior. Sin embargo, hasta la Ley 13/2015, bastaba un sistema elástico de identificación de las fincas colindantes por referencia a las personas de sus propietarios, porque posiblemente era el único medio de individualizar la finca en el tráfico, cuando se promulgó la Ley Hipotecaria.

Tras la Ley 13/2015, esta es una operación que alcanza una nueva dimensión, para conseguir que en la descripción de las fincas se expresen los linderos reales de las mismas, pues las fincas lindan con otras fincas y no con las personas concretas y determinadas, sean físicas o jurídicas, públicas o privadas, que ostenten su titularidad.

El registrador ha de intentar establecer la correspondencia entre los linderos que figuran en el Registro y los aportados por el propietario o titular del derecho real que comparece en el título público. Para ello ha de ayudarse de dos fuentes de información:

- a) La certificación catastral descriptiva y gráfica, en la que aparece la relación de parcelas catastrales colindantes, respecto de los cuales deberá intentar establecer la correspondencia con los linderos registrales.
- b) La aplicación informática homologada auxiliar GEOBASE 4, en la que en virtud de otras operaciones registrales previas, haya identificado geográficamente las fincas registrales colindantes. Es decir, haya asignado a una determinada geometría el código registral único de una finca concreta y determinada. En ese caso, si el lindero es personal, declarará la correspondencia de este con el código registral único asignado a la finca colindante en cuestión. Así se irá eliminando paulatinamente de la descripción las referencias a los linderos personales y la conversión de las descripciones literarias elásticas en descripciones perimetrales.

Si las fincas colindantes no está identificadas geográficamente, el registrador ha de tratar de identificarlas, utilizando para ello el archivo del Registro y la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada. Cuando pueda establecer

esa correspondencia, deberá dejar constancia de ellos en el asiento, procediendo a la actualización del lindero, para lograr una descripción preferentemente perimetral *«sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial»* (art. 51.4 del RH). Si no puede identificar geográficamente la finca colindante, no procederá a actualizar el lindero, aunque podrá hacerlo en un momento posterior, cuando la finca colindante entre en el tráfico jurídico, momento en el que esa identificación quedará archivada en la aplicación homologada y permitirá la actualización en una operación registral posterior sobre esa finca en cuestión.

Es una operación de doble dirección: del asiento al sistema de información geográfica y del sistema de información geográfica al asiento, para lograr esa descripción perimetral.

c) La superficie

La mención de la superficie en el artículo 9, supone la elevación a rango legal de la circunstancia del artículo 51.4 del RH que dispone: *«La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país»*.

La superficie resulta de la declaración de las partes en el título, pero tras la Ley 13/2015, se trata de lograr la coordinación entre el Registro y el Catastro. Para ello, establece una regulación especial con respecto a la superficie, al posibilitar que la superficie que haya de constar en el asiento sea distinta, dentro de un cierto margen, de la que resulta del título.

Así, cuando existan diferencias entre la superficie inscrita y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, incorporada al título, el notario preguntará a los otorgantes si la descripción catastral coincide con la realidad física del inmueble y si responden que sí, la describirá por lo que resulte de la misma (art. 18.2 del TRLCI).

En ese caso, el registrador calificará que esa diferencia superficial sea inferior al 10% de la cabida inscrita:

- a) Si es inferior a ese 10%, podrá rectificar la superficie inscrita previamente en la descripción literaria de la finca, si califica positivamente la incorporación de la georreferenciación catastral aportada, notificándolo a los titulares de derechos inscritos, para que puedan conocerlo, conforme al artículo 91.b) párrafo 7º.
- b) Si es superior al 10% de la cabida inscrita, en ese caso, la Ley presume una discordancia entre la realidad física registral y extrarregistral, que requiere que se solicite su subsanación, mediante la tramitación de los

expedientes del artículo 199 ante el registrador competente, o del 201.1 ante el notario hábil. Y en ese caso, la superficie será la que resulte de la georreferenciación, cuya incorporación requiere la culminación con éxito de todos los trámites del expediente en cuestión.

- c) Si alegase una inexactitud catastral, ante Catastro puede subsanar la discrepancia mediante el procedimiento que se regula en el artículo 18.2 c), o podrá subsanar la discordancia entre el Registro y la realidad física extrarregistral, alegando la inexactitud catastral, aportando una georreferenciación alternativa a la catastral e iniciando un expediente del artículo 199 o del 201.1 de la LH.

### 5.3.1.2. Las edificaciones

Tratándose de edificaciones, tras la Ley 13/2015, se exigen dos circunstancias más:

1. Que se identifique mediante sus coordenadas de referenciación geográfica la porción del suelo ocupado por la edificación (art. 202). Dichas coordenadas habrán de situarse por el registrador en la aplicación informática GEOBASE 4, para determinar que las mismas se ubican exclusivamente en el perímetro de la finca en la que se declara la obra nueva, aunque su georreferenciación no sea de incorporación obligatoria al asiento.

2. Que se exprese que el Libro del Edificio ha quedado archivado en el Registro a disposición de los interesados, salvo que por su antigüedad no fuere exigible, o cuando fuere dispensada su exigencia por la legislación autonómica, Este deberá presentarse en el formato electrónico determinado en la resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Además, para completar la descripción, dispone el artículo 202 in fine *«cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro»*. El registrador habrá de calificar que el título llega acompañado de dicho formato electrónico, ya sea acompañando a la escritura, o en la forma pública que determine la legislación autonómica competente.

Este requisito es digno de un estudio más detenido. Y sobre todo de un necesario desarrollo reglamentario, sobre la base de una implementación y gestión electrónica del libro del edificio, alojado en soporte electrónico en el Registro de la Propiedad y gestionado por la persona designada por la Comunidad de Propietarios, mediante certificados de firma electrónica, que permitan la permanente actualización de su contenido y la puesta a disposición diaria de su información para todos los usuarios.

### 5.3.1.3. La clasificación urbanística, medioambiental o administrativa

Dispone el último inciso del artículo 9.1 a), cuando dispone: «*Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera*».

Se caracteriza la misma porque no se hace constar en el cuerpo de la inscripción, sino por nota marginal. Con ello parece que quieren limitarse sus efectos a los de mera publicidad noticia, propia de algunas situaciones urbanísticas. Además, para poder hacerse constar debe resultar acreditada, planteándose la cuestión relativa a su forma de acreditación.

El precepto trata de referirse a lo que se había venido denominando información territorial asociada, definida como las especiales calificaciones jurídicas de sectores determinados del territorio, representadas geográficamente por las autoridades públicas que las generan, publicadas oficialmente, o en su caso, comunicadas al Registro de la Propiedad, mediante tecnologías de intercambio de información geográfica y de las cuales resultan condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales<sup>16</sup>.

Y la calificación registral gráfica debe tener en cuenta esta información, incorporada al contenido del Registro mediante la técnica de asociar información territorial, pues como reconoció la RDGRN 19 de mayo de 2010, «*calificar es determinar si, conforme a la ley, procede o no practicar el asiento sobre el hecho cuya registración se solicita*», y la STSJ de Tenerife 16 de octubre de 2012: «*la función calificadora, en tanto que sujeta al principio de legalidad, debe contemplar la totalidad del Ordenamiento Jurídico*».

Sin embargo, el artículo 9 efectúa, a nuestro entender, un tratamiento equivocado de la misma, pues aunque está pensando en una información que es electrónica y gráfica, como lo demuestra el hecho de que se exprese la fecha a la que la misma se refiera, le da un tratamiento literario, al permitir su reflejo mediante nota marginal, cuando la información territorial asociada a la aplicación GEOBASE 4 es un elemento que integra el escenario de calificación registral gráfica, configurado como contenido del Registro, a tener en cuenta para calificar, pero sin que la misma resulta de los folios registrales, por gozar de una publicidad legal.

Lógicamente, si se acredita esa calificación mediante certificado administrativo como, por ejemplo, una licencia de obras que expresa la calificación del suelo de la finca sobre la que se declara la obra nueva, no hay problema para entender acreditada la naturaleza, expresando en la nota marginal su fecha y la identidad del funcionario que la ha expedido.

Pero, a nuestro entender, no es ese tipo de información a la que se refiere el artículo 9.1 a), en su inciso final, sino a la que resulta de la consulta a la aplicación informática GEOBASE 4, uno de cuyos requisitos de homologación,

precisamente, era según la DA 1ª de la Ley 13/2015: *«permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste (...) 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»*. Y además, conforme a la DA 5ª.1: *«Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatos, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor»*. En ese caso, la consulta a estos instrumentos, permite entender acreditada la clasificación y calificación y poder hacer constar esta por nota marginal.

Pero, la posibilidad de hacer constar esa calificación por nota marginal, no parece adecuada, pues no responde a la técnica registral de operar finca por finca, sino que se refiere a un sector determinado del territorio. Además, muchos de esos servicios de mapas web que se consultan tienen un mero valor informativo y pueden tener valor auxiliar de calificación, pero no deben tener reflejo registral.

Por ello, entendemos que, salvo que se cumplan los requisitos legales y la información proceda directamente de la fuente con efectos jurídicos, sea literaria o electrónica, y no con valor informativo, podemos tener en cuenta esa información territorial para calificar la legalidad de la descripción, pero no puede producir asiento alguno, salvo que se acredite para esa finca concreta y determinada mediante certificación administrativa<sup>17</sup>.

La calificación registral de la conformidad del hecho con lo que resulta de la información territorial asociada a la georreferenciación debe diferenciarse de la calificación de la propia representación geográfica georreferenciada, por las siguientes razones<sup>18</sup>:

- a) La representación geográfica georreferenciada no contiene información distinta de la relativa a la descripción de la finca, a diferencia de la información territorial que se asocia al contenido del folio registral, para una mejor delimitación del derecho inscrito.
- b) La representación geográfica georreferenciada se aporta en el título, mientras que la información territorial geográfica se asocia en la aplicación informática GEOBASE 4, siendo la traducción de la técnica interoperabilidad a que se refiere el artículo 3.5 de la Directiva INSPIRE.
- c) La posibilidad de una calificación fundada en la información asociada presenta dificultades, al no resultar del contenido del Registro, según el

artículo 18, pero el registrador al calificar debe tener en cuenta todo el ordenamiento jurídico, por lo que la información asociada es un elemento complementario del registrador para el mejor desarrollo de sus funciones, al gozar de publicidad legal<sup>19</sup>.

#### 5.3.1.4. La referencia catastral

La calificación de la correspondencia de la referencia catastral ya era necesaria antes de la Ley 13/2015. Consiste en el análisis de la descripción literaria de la parcela catastral, a la que se refiere dicha referencia, con la de la finca registral, descrita en el asiento.

Lo primero que ha de analizar el registrador es si estamos ante un acto jurídico que requiere aportación de la referencia catastral o no, pues dispone el artículo 38 del TRLCI que la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los títulos públicos inscribibles y se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos, quedando excluidos, conforme al artículo 39 del TRLCI, en: «a) *Los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía.* b) *Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.* c) *Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración tributaria.* d) *Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio*». En estos casos no se requiere aportar la referencia catastral ni el registrador tiene que ejercitar calificación de correspondencia.

Si se aporta, el registrador debe calificar la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral, expresada a través de su código registral único. Esta operación se regula en el artículo 45 del TRLCI, cuando dispone: «A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) *Siempre que 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.* b) *Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador*».

Esta operación debe realizarse cada vez que ingrese un título relativo a la finca en el Registro, para actualizar la información, pues es preciso para determinar:

- a) Que la referencia catastral asignada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 es correcta, pues puede ser inexacta, debido a la imprecisión de sus medios de acreditación.
- b) Que no ha habido alteración catastral, no constatada registralmente, derivada de la normativa específica de Catastro, que pueda determinar la no correspondencia de esa referencia catastral. Por ejemplo, porque se ha producido una agrupación o segregación en Catastro, que no se ha inscrito en el Registro.

Los resultados de ese análisis determinarán que el registrador declare la referencia catastral como correspondiente, dudosa o no correspondiente:

1. Si se cumplen estos requisitos, el registrador declarará correspondiente la referencia catastral, siendo una competencia exclusiva de este. Es esencial el que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

2. Si hay diferencias superficiales superiores al 10 % de la cabida inscrita, el registrador puede declarar la correspondencia de la referencia catastral con el CRU como dudosa, pues no puede afirmar con absoluta seguridad que ambos recintos se correspondan con la misma porción de territorio, quedando asignado el CRU a la geometría aportada, con carácter provisional, en la aplicación homologada GEOBASE 4.

Las consecuencias de la decisión del registrador respecto de la de correspondencia o no de la referencia catastral con el CRU de la finca registral son:

a) Si se corresponde, lo hará constar la inscripción, conforme al artículo 9 de la LH y el artículo 38 del TRLCI, sujetándose a los principios hipotecarios de legitimación y fe pública, por formar parte del contenido del asiento. Pero, no debemos olvidar que finca registral y parcela catastral son realidades conceptuales diferentes, lo que nos obliga a hacer una serie de precisiones:

1. Una misma referencia catastral puede estar asignada a varias fincas registrales, porque actualmente su descripción respectiva no está coordinada y en supuestos como este será complicada su coordinación gráfica. Pero, con ello se permite que cuando la referencia catastral que conste en el asiento no sea la correcta, puede inscribirse la correcta en un asiento posterior. Aunque, los registradores en su calificación deberán extremar las cautelas para no incorpo-

rar la misma referencia catastral a dos fincas registrales. Esta situación lo que impedirá será el posterior análisis de correspondencia y coordinación gráfica, pues no se sabe por dónde va la línea de coordenadas de georreferenciación que separan las fincas registrales, si no se alega la inexactitud catastral y se insta un expediente por la vía del artículo 199.2.

2. A una sola finca registral pueden corresponder dos o más referencias catastrales por estar formada por la yuxtaposición de esas concretas parcelas catastrales. Ello no impide la posterior coordinación gráfica, si se cumplen los requisitos, consistente en la eliminación de la línea de coordenadas interior, que separan las parcelas catastrales, manteniendo inalterado el perímetro externo.

La declaración de correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral, es decir con el código registral único implica que el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario sea posible (art. 48.1 del TRLCI), pero no sustituye a la descripción de la finca, ni implica incorporación inmediata al folio registral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie figuren en el Catastro.

Solo implica la localización de la finca descrita en el título mediante su referencia catastral, pero no que la descripción de la finca tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica, como ha declarado la RDGRN de 22 de febrero de 2018, entre otras. En este sentido, destacamos el Fundamento de Derecho 4º de la RDGRN de 4 de diciembre de 2013, cuando declara que la referencia catastral de la finca: *«solo implica la identificación de la localización de la finca inscrita, en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se pueda inscribir en tal caso las diferencias basadas en la certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral»*. Posteriormente, en el Fundamento de Derecho 5º dispone: *«Es evidente que el recurrente ha realizado todos los trámites precisos para la subsanación o rectificación de los datos catastrales de su finca, peros esos datos limitan sus efectos a la definición e incorporación de las parcelas al propio catastro; mientras que la determinación de la finca registral, como base física del Registro sobre la que se proyectan el dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles, debe realizarse por el registrador, el cual, de no cumplirse los requisitos legales señalados anteriormente, como ocurre en este caso, no podrá dar acceso al Registro a la referencia catastral sino de conformidad, exclusivamente, con los procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria»*.

La declaración de correspondencia de la referencia catastral y su reflejo registral en el asiento en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 LH, pues no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción registral de la finca, como ha declarado la RDGRN de 7 de noviembre de 2017, entre otras. Pero, a nuestro juicio con un argumento erróneo, pues no es porque no se haya solicitado la inscripción de la representación gráfica ni se haya tramitado el expediente correspondiente, como dice la resolución, sino porque todavía no se ha efectuado el juicio de correspondencia gráfica, consistente en la comparación de los dos recintos geográficos, como parte del procedimiento registral, con la única diferencia que el legislador ha querido que si ese juicio de calificación es negativo, no se impida la práctica de la inscripción, cuando la georreferenciación es circunstancia potestativa de la inscripción.

b) Si no se corresponde o no se aporta la referencia catastral, ello no impide que pueda seguirse adelante con el procedimiento registral y con la calificación registral, pues conforme a los artículos 43 y 44 del TRLCI, la falta de aportación solo implica el incumplimiento de una obligación fiscal que hay que advertir al interesado en la nota de despacho y expresar por nota al margen del asiento. Aunque los artículos 43 y 44 no se refieren expresamente a ello, esta actuación entendemos que también ha de producirse cuando el registrador declara no correspondiente la referencia catastral, por no cumplirse los requisitos del artículo 45. Ello se equipará con el supuesto de la falta de acreditación de la referencia catastral, cuando se declara no correspondiente por el registrador, de lo que dejará constancia en la nota de despacho y en la nota al margen del asiento expresando la referencia catastral aportada, su no correspondencia y la razón de la no correspondencia.

La correspondencia o no correspondencia de la referencia catastral es un juicio que ha de emitir el registrador cada vez que se presenta un título en el Registro en el que se incorpora una referencia catastral. Del resultado de ese juicio se debe dejar constancia en el asiento.

La RDGRN de 10 de julio de 2018 ha declarado que la calificación de la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca no es una calificación en sentido estricto, al no ser susceptible de recurso, por no impedir la práctica del asiento, advirtiendo del incumplimiento de una obligación legal, conforme a los artículos 43, 44 y 45 del TRLCI.

Sin embargo, a nuestro juicio, la decisión de declarar la referencia catastral como no correspondiente impide que la finca pueda coordinarse gráficamente con el Catastro y que se extienda el principio de legitimación a la georreferenciación, por lo que si debiera considerarse como una calificación registral en sentido técnico, susceptible de recurso, aunque se haya practicado el asiento, pues se ha denegado la inscripción de la referencia catastral, por declararse no

correspondiente, lo que impide la coordinación gráfica y por tanto, no se extiende la legitimación registral a la georreferenciación de la finca.

Por ello, para que puedan acceder al Registro los datos identificativos de la parcela catastral, la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título debe ser calificada por el registrador, con lo que la Dirección General parece contradecir su afirmación inicial. Para efectuar esa declaración, afirma también la resolución, no solo ha de atenderse a la superficie sino también a los restantes datos descriptivos de la finca a los efectos de valorar la correspondencia de la finca con la parcela catastral.

### 5.3.2. *La correspondencia gráfica*

El juicio de correspondencia gráfica tiene por objeto determinar que la descripción literaria de la finca registral, identificada geográficamente por el registrador con valor auxiliar, se refiere al mismo recinto y tiene la misma delimitación, ubicación y configuración geográfica que la derivada de la georreferenciación aportada en el título presentado a inscribir en el Registro.

Se regula en el párrafo b) del artículo 9.1 de la LH. Así el párrafo 5º del artículo 9.1 b) dispone: *«La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público»*. La valoración del cumplimiento de estos requisitos será el contenido de la calificación de la correspondencia gráfica que ha de hacer el registrador, lo cual es uno de los pilares del sistema de garantías de la Ley<sup>20</sup>.

Por tanto, el registrador ha de lograr:

1. Una convicción indubitada sobre la correspondencia de la representación gráfica aportada y la que resulta del contenido del Registro.
2. La no coincidencia total o parcial de la representación gráfica aportada con otra previamente incorporada o inscrita, o con el dominio público, esté inscrito o no.

Para ello debe calificar:

1. La aportación de georreferenciación catastral o alternativa.
2. El análisis de la coincidencia de los dos recintos sobre la misma porción de territorio.
3. Las posibles diferencias superficiales entre la georreferenciación auxiliar y la aportada.

4. La no coincidencia, total o parcial, de la georreferenciación aportada con otra georreferenciación inscrita o con el dominio público.

#### 5.3.2.1. La aportación de la georreferenciación

Esta operación debe realizarse cuando el título presentado incorpore una representación gráfica georreferenciada, es decir, en todo caso, salvo los supuestos excepcionales del artículo 39 del TRLCI. Así, el párrafo 3º del artículo 9.1 b) dispone: *«Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa».*

Por tanto, la regla general es que el título presentado incorporará la georreferenciación catastral de la parcela a la que se refiere el título, y solo por defecto o inexactitud de esta, alegada por los otorgantes, podrá admitirse una representación gráfica alternativa, que deberá cumplir los requisitos del artículo 9.1 b) párrafo 3º, que dispone: *«En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa 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. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral».*

Esos requisitos técnicos son los que determinan el número siete de la resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del Catastro de 26 de octubre de 2015, que damos aquí por reproducido, circunstancia que habrá de ser calificada por el registrador, el cual podrá comprobar su cumplimiento a través del denominado informe catastral de validación técnica de la representación gráfica alternativa al que se refiere el número 2 de la citada resolución Conjunta, pues puede ayudar a la mejor fundamentación de su calificación registral gráfica.

#### 5.3.2.2. La coincidencia sobre el mismo sector de territorio

El registrador ha de comparar el recinto geográfico georreferenciado aportado con el que resulta del Registro, mediante el análisis del escenario de configuración de la calificación registral gráfica, que configura GEOBASE 4, que contará, como mínimo de la cartografía catastral y la ortofoto PNOA vigente, mediante enlaces WMS. Además:

- a) Podrá conectar con los diferentes Servicios Web de Mapas (WMS) de las Administraciones que generen información territorial, que el registrador considere indispensables, según las características geográficas de su distrito hipotecario, para mejor fundamentar su calificación.
- b) Podrá incorporar otras ortofotos o cartografía vectorial de la que pueda disponer, para la mejor fundamentación de su calificación.

La comparación consistirá en la superposición de los dos recintos geográficos en la aplicación GEOBASE 4, para comprobar que se produce sobre la misma porción de territorio.

En muchas ocasiones será complicado identificar sobre la cartografía catastral la descripción literaria que consta en el folio registral, si todavía no ha sido identificada previamente por el registrador. Si la referencia catastral está inscrita previamente, el análisis de coincidencia gráfica de los recintos es fácil. Bastará con comprobar que la referencia catastral inscrita y la aportada coinciden.

Pero, si la descripción de la finca no contiene información geográfica suficiente para identificar la finca y ubicarla sobre la cartografía básica, no es posible realizar con seguridad el análisis de coincidencia gráfica entre dos recintos geográficos, que implica el juicio de correspondencia. No es seguro comparar términos que no son homogéneos, como la descripción que consta en el folio y la georreferenciación que ahora se aporta. La coincidencia geográfica sobre la misma porción de territorio no puede reducirse a comparar una descripción registral histórica con una georreferenciación actual. Simplemente, se denegará la incorporación de la georreferenciación, si no puede afirmarse con seguridad la identificación sobre la misma porción de territorio.

#### 5.3.2.3. Las diferencias superficiales entre la georreferenciación auxiliar y la aportada

La aportación de la georreferenciación en el título permite la comparación con el recinto georreferenciado identificado en la capa auxiliar de representaciones gráficas, cuya superficie puede no coincidir con la del asiento. Pero, la circunstancia que determina la posible incorporación de la georreferenciación, a través del procedimiento del artículo 9 de la LH, es que la diferencia superficial entre la georreferenciación aportada y la inscrita en el asiento, de existir, sea inferior al 10% de la cabida inscrita.

Esas diferencias no deben impedir la perfecta identificación de la finca ni su diferenciación respecto a las colindantes.

No es un margen de tolerancia técnica entre dos mediciones, sino tan solo un elemento de comparación entre una representación gráfica fiable métricamente y una descripción literaria, imprecisa, elástica o aproximada, georreferenciada

sobre una cartografía básica. De no haberse hecho así, el anterior sistema de descripción de las finca registrales habría impedido, en la práctica totalidad de los casos proceder a establecer la correspondencia para incorporar la representación gráfica de las fincas registrales<sup>21</sup>.

Pero, qué ocurre si el registrador puede identificar la finca registral sin duda respecto de sus colindantes, ubicar la georreferenciación aportada sobre la misma porción de territorio de la finca y diferenciarla perfectamente respecto de las colindantes, pero existen entre la georreferenciación aportada y la georreferenciación resultante de la descripción literaria de la finca, diferencias superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita. La respuesta es clara, el registrador no puede incorporar la georreferenciación aportada en el seno del procedimiento registral, sino que debe existir una petición expresa o tácita de solicitar la subsanación de la discordancia entre la realidad física extrarregistral y la jurídica registral, por parte del titular registral, mediante un expediente del artículo 199 o 201.1 de la LH.

Pero, si las diferencias son inferiores y se cumplen las demás circunstancias que permiten al registrador declarar la correspondencia gráfica, cuando se practique el asiento, la superficie de la finca será la que resulte de la georreferenciación que se incorpore al asiento (art. 9.1 b) párrafo 7º de la LH).

#### 5.3.2.4. La no coincidencia de la georreferenciación aportada con otra ya inscrita

El artículo 9.1 b) de la LH regula en este inciso el reflejo geográfico de la inoponibilidad registral del artículo 32 de la LH, que trataremos en otro artículo, conjuntamente con la vertiente geográfica del principio de prioridad registral.

Este análisis deriva de la superposición de la georreferenciación aportada con la capa auxiliar de representaciones gráficas del distrito hipotecario correspondiente, en la que constarán las diferentes representaciones gráficas identificadas por el registrador sobre la cartografía catastral básica, con sus diferentes estados tematizados por colores (como mínimo, verde las inscritas, amarillo las coherentes con la descripción literaria y rojo las incoherentes con la descripción literaria, con sus diferentes niveles de correspondencia).

Pero, solo la coincidencia total o parcial de la georreferenciación aportada con otra previamente incorporada, impide su incorporación. En este caso, el registrador debe denegar la incorporación, pues la misma exigirá la aportación de otra georreferenciación, de común acuerdo entre los dos colindantes, que precisen el trazado del lindero entre sus propiedades. Es decir, un deslinde parcial.

Si la georreferenciación colindante que coincide total o parcialmente con la aportada no está inscrita, en este caso, el registrador suspenderá la incorporación o inscripción de la georreferenciación aportada, pudiendo subsanarse el defecto si se aporta una georreferenciación corregida que respete la georreferenciación

invasión, o se presente una alternativa, solicitando el inicio de un expediente del artículo 199 de la LH, para subsanar la discordancia con la realidad física.

#### 5.3.2.5. La no invasión del dominio público

El artículo diferencia la posible coincidencia, total o parcial, de la georreferenciación aportada con otra previamente inscrita de la invasión del dominio público. El precepto se refiere a todo el dominio público, esté o no esté inscrito. Ello choca con lo dispuesto por la Ley Sustantiva en la materia, cual es la 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones públicas, pues:

- a) El artículo 36 impone la inscripción obligatoria de los bienes de las Administraciones públicas, sean demaniales o patrimoniales.
- b) El artículo 39 obliga a los registradores, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por estos se inste lo que proceda.
- c) La disposición transitoria 4ª dispone que para el cumplimiento de la obligación de inscripción del artículo 36, respecto de los bienes demaniales de los que las Administraciones públicas sean actualmente titulares, estas tendrán un plazo de cinco años, contados a partir de la entrada en vigor de esta ley.

A pesar de ello, el artículo 9 de la LH contempla la posibilidad de dominio público no inscrito para protegerlo de posibles invasiones derivadas de actuaciones de los particulares, olvidando que la mejor forma de defender el dominio público es mediante la inscripción de su dominio incorporando la georreferenciación resultante del mismo.

Para que el registrador pueda comprobar esta situación, es preciso que la aplicación informática homologada incorpore la información geográfica relativa a ese dominio, procedente de las fuentes oficiales de información de la Administración competente, como veremos después, al hablar de los medios de la calificación registral gráfica.

#### 5.4. EL TERCER ESTADIO: LA DECISIÓN DE COORDINACIÓN GRÁFICA

El tercer estadio de la calificación registral gráfica es la decisión que ha de tomar el registrador respecto a la coordinación gráfica del recinto geográfico de la finca, que se va a inscribir y la parcela catastral. Esta operación se regula

en el artículo 10 y es una consecuencia de los análisis efectuados en los dos estadios anteriores.

El registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la presentación del título en el Registro. Para ello, podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener su certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes (número 8 de la resolución Conjunta).

La coordinación entre el Registro y el Catastro es una larga aspiración del legislador, desde la promulgación del RD 1030/1980 de 3 de mayo y también de la doctrina<sup>22</sup>

Los estados de la coordinación son tres, a nuestro entender: finca coordinada gráficamente con Catastro, finca pendiente de coordinación y finca no coordinada gráficamente con catastro, porque no se ha incorporado georreferenciación alguna.

1. La finca se declarará coordinada gráficamente con el Catastro en tres casos:
  - a) Cuando se incorpore al asiento una georreferenciación de origen catastral, conforme al artículo 10.2 párrafo 2º de la LH, cuando dispone: *«El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas»*.
  - b) Cuando se incorpore una georreferenciación alternativa a la catastral, acompañada de un informe de validación técnica catastral de resultado positivo, que *«contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices, la superficie obtenida, y, en los supuestos previstos en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria o cuando se haya realizado la inscripción, las nuevas referencias catastrales asignadas»* (núm. 2.4 antepenúltimo párrafo de la resolución Conjunta).
  - c) Cuando se incorpore al asiento una georreferenciación alternativa a la catastral, que ha motivado una alteración catastral posterior a la inscripción, lo que se comunicará al registrador, para que haga constar su coordinación gráfica, conforme al artículo 10.3 de la LH, cuando dispone: *«En los supuestos en los que se haya aportado una representación*

*gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda. De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral».*

2. La finca se declarará pendiente de coordinación con el Catastro, cuando se haya presentado una georreferenciación alternativa y su informe de validación técnica catastral sea positivo, pero no incorpore la actualización catastral, o negativo, indicando sus causas, sin que existan parcelas catastrales afectadas, pues de existir, se precisa tramitar el expediente del artículo 199.2 de la LH, para subsanar la discordancia. En ese caso, la coordinación se logrará, cuando se cumpla lo dispuesto en la letra c) del número anterior.

3. La finca estará no coordinada gráficamente con el catastro cuando:

a) La georreferenciación catastral no pueda incorporarse, por no haberse aportado georreferenciación, o cuando exista una discordancia de la realidad registral con la física extrarregistral, cuya subsanación no se haya solicitado, o cuando habiéndose solicitado, la tramitación del correspondiente expediente no ha culminado con éxito.

En este caso, «*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*» (art. 10.2 último párrafo de la LH). Las causas pueden ser, la no identificación de la finca, lo que impide comprobar que ambas realidades se refieren a la misma porción del territorio, la no correspondencia de la referencia catastral, las diferencias superficiales superiores al 10 % de la cabida inscrita, o la inconsistencia de los linderos, que impide distinguir la finca en cuestión de sus colindantes.

b) La georreferenciación alternativa no provoque la alteración catastral que determine su coordinación gráfica, por impedimentos técnicos que impiden lograr la homogeneidad de la cartografía catastral. En este caso, la finca tendrá una georreferenciación alternativa inscrita, pero sin estar coordinada gráficamente con el Catastro.

## VI. PLAZO Y MEDIOS PARA CALIFICAR GRÁFICAMENTE: GEOBASE 4

El plazo para calificar gráficamente es el mismo que para la calificación del negocio o acto jurídico del artículo 18, es decir, 15 días desde la presentación

del título, una vez acreditado el pago del impuesto correspondiente. Este plazo es diferente al de los plazos que resultan de los expedientes que tratan de lograr la concordancia entre el Registro y la realidad física extrarregistral de los arts. 199, 200, 201 y 203 de la LH.

Respecto a los medios para calificar, además de los tradicionales, la Ley 13/2015 añade uno electrónico, conforme al artículo 9.1. b) párrafo 8º, que 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».*

Conforme a la DA 1.ª 1.1. *«Para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de 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».*

La aplicación GEOBASE fue homologada por la RDGRN de 2 de agosto de 2016, pasando a formar parte del contenido del Registro, a tener en cuenta el registrador para calificar, por lo que se integran en el mismo, la cartografía catastral, la ortofoto del PNOA, la información territorial pública de que pueda disponer el registrador para calificar, mediante enlaces web, y la capa auxiliar de representaciones gráficas del distrito hipotecario.

## VII. EL RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL GRÁFICA

Como ocurre en toda la calificación registral, en su vertiente geográfica, el resultado del análisis puede ser positivo o negativo, respecto a la incorporación o no de la georreferenciación al asiento correspondiente.

### 7.1. LA CALIFICACIÓN POSITIVA

El resultado de la calificación será positivo, cuando los tres estadios permitan lograr la convicción indubitada sobre la identificación, ubicación y delimitación geográfica de la finca, lo que permitirá entender que existe correspondencia, conforme al párrafo 6º del artículo 9.1 b), cuando dispone: *«Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes»*.

Es decir, si ambos recintos se refieren a la misma porción de territorio y las diferencias de cabida, si las hubiere, fueren inferiores al 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca y su diferenciación respecto de los colindantes, el registrador no puede alegar dudas en la identidad de la finca y estará en condiciones de incorporar la georreferenciación aportada al asiento.

Cuando practique el asiento, incorporará la georreferenciación aportada, sea esta catastral o alternativa, como una circunstancia más, al no existir discordancia entre el Registro y la realidad física. Los defectos técnicos como los desplazamientos de cartografía no pueden impedir la incorporación de la georreferenciación desplazada, puesto que conforme al número 7.5 de la resolución Conjunta: *«Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, este se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe»*.

En consecuencia, el desplazamiento cartográfico patológico producido por un desajuste de la cartografía catastral, básica para identificar fincas registrales y la ortofoto PNOA, vigente en el momento en que se realiza la calificación, que afecta a una pluralidad de fincas de un polígono, que no varían de geometría, no es un defecto jurídico calificable por el registrador. Pero, nada impide que este puede dejar constancia de su existencia en la inscripción, haciendo constar su carácter de documentado o no documentado por un técnico, para advertir de la posible variación de las coordenadas. Además, comunicará los datos al Catastro, para que este, una vez corregida la situación, comunique los metadatos al Registro, para la corrección en bloque del desplazamiento.

### 7.2. LA CALIFICACIÓN NEGATIVA

La calificación gráfica será negativa cuando el registrador no logre la convicción sobre todas las circunstancias analizadas en los tres estadios vistos.

### *7.2.1. En el primer estadio del análisis de coherencia*

En este primer estadio hemos de diferenciar dos situaciones:

1. En los casos en que la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción:

- a) Si no se aporta georreferenciación en formato GML, catastral o alternativo, el registrador suspenderá la inscripción mientras no se subsane el defecto, aportando la georreferenciación correspondiente.
- b) Si se aporta georreferenciación, pero esta no es coherente con la descripción hecha en el título, el registrador suspenderá la inscripción, mientras no se subsane la descripción literaria, para adaptarla a la de la georreferenciación, normalmente en lo referente a la superficie, pues la que se inscribe es la resultante de la georreferenciación.

2. Si la georreferenciación es circunstancia potestativa de la inscripción:

- a) Si no se aporta georreferenciación catastral, no se impide la práctica del asiento, pero la descripción será meramente literaria, sin posibilidad de incorporar georreferenciación. Si el registrador puede averiguar la referencia catastral exacta, podrá identificar geográficamente la finca con valor auxiliar, pero no podrá hacer constar la referencia catastral en el asiento, al no haber sido consentida por el otorgante ante notario ni solicitada su inscripción por su titular (RDGRN de 30 de junio de 2017), ni incorporar su georreferenciación al asiento, por no haber sido aportada.
- b) Si se aporta georreferenciación catastral y no hay coherencia entre su descripción literaria y la de su georreferenciación, no habrá correspondencia interna, con lo que la descripción de la finca será la literaria que resulte del Registro, mientras no se subsane la descripción literaria para hacerla coincidir con la de la georreferenciación aportada, sin que pueda incorporarse esta.
- c) Si la descripción del título no coincide con la de la georreferenciación aportada, por diferencias superficiales superiores al 10%, no se puede incorporar la misma al asiento, mientras no se subsane la discordancia, adaptando la descripción literaria a la de la georreferenciación, sin que pueda rectificarse de oficio por el registrador.

### *7.2.2. En el segundo estadio de correspondencia descriptiva y gráfica*

En este segundo estadio, distinguimos las fases de correspondencia literaria y gráfica:

1. En la correspondencia literaria entre las respectivas descripciones de la finca en el Registro y en el título, cuando se declare la no correspondencia de la referencia catastral, esta no constará en el asiento, siendo la descripción meramente literaria, sin que pueda incorporarse la georreferenciación catastral.

Para que pueda reflejarse en el Registro la referencia catastral hay que atender no solo a la superficie de la finca, sino también a los restantes datos descriptivos de la misma, por lo que aun dándose una diferencia inferior al 10% de la cabida inscrita, puede rechazarse el reflejo registral de la referencia catastral si del cotejo de los demás datos descriptivos surgen dudas fundadas acerca de que se trate de la misma finca (RDGRN de 10 de julio de 2018).

De igual modo cuando las diferencias superficiales son superiores al 10%, aunque no exista duda alguna en cuanto a la localización e identificación de la finca, no podrá inscribirse la referencia catastral (RDGRN de 12 de diciembre de 2017).

En ambos casos puede declararse como dudosa e incorporarse por nota marginal, por analogía con el supuesto de la no acreditación.

No existiendo duda respecto a la situación, ubicación, localización y delimitación geográfica, que permite distinguirla de sus colindantes, sin invadir dominio público, no se llega a entender que no puede consignarse la referencia catastral en el asiento, por el único criterio de las diferencias superficiales, derivadas de la elástica descripción de la finca.

2. En la correspondencia gráfica entre las respectivas georreferenciaciones puede ocurrir:

a) Que falle uno de los elementos de la comparación, pues puede que:

- El registrador no consiga identificar geográficamente la descripción literaria del folio, con valor auxiliar.
- El otorgante del título no aporte georreferenciación alguna.

En estos casos, el registrador suspenderá la incorporación de la georreferenciación al asiento, por no poder apreciar la posible discordancia o no con la realidad física, como consecuencia de no poder efectuar la comparación de recintos propio del análisis de correspondencia.

b) Que de la comparación de recintos no resulte la perfecta identificación de la finca, que no permita determinar que se refieren a la misma porción de territorio, que su perímetro no encaja en la cartografía básica, que existan diferencias superficiales superiores al 10 % y que no se distinga de las colindantes con georreferenciación inscrita, o del dominio público no inscrito.

En ese caso, podemos diferenciar:

- La coincidencia total o parcial de la georreferenciación aportada con otra ya inscrita. El registrador entonces denegará la incorporación, la cual exigirá aportación de otra georreferenciación, de común acuerdo entre los dos colindantes, que precisen el trazado del lindero. Es decir, un deslinde parcial, bien a través de un expediente del artículo 200 ante notario, o del 199.2 de la LH, ante registrador con consentimiento expreso del colindante afectado.
- La coincidencia total o parcial de la georreferenciación aportada con una colindante no inscrita, pero con georreferenciación definitiva con valor auxiliar. En ese caso, el registrador suspenderá la inscripción de la georreferenciación, por discordancia con la realidad física, por no haberse solicitado su subsanación, pudiendo subsanarse el defecto si se aporta georreferenciación corregida que respete la invadida, o se presente una alternativa, solicitando el inicio de un expediente del artículo 199.2 de la LH, para subsanar la discordancia con la realidad física, en la que bastará notificación y no oposición del colindante afectado notificado.
- En caso de diferencias superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita, se suspenderá la incorporación de la georreferenciación por discordancia con la realidad física al no haberse solicitado su subsanación, mediante expediente que permita lograr la concordancia con la realidad física.

## VIII. CONCLUSIONES

I. La ley 13/2015 revitaliza el principio de legalidad, al extender la calificación registral a la descripción y georreferenciación de la finca, que adquiere una vertiente geográfica, en cuanto que la misma:

- a) Es susceptible de incorporación al folio registral, lo que permite extender el principio de legitimación registral a la geometría de la finca dibujada por las coordenadas UTM de la misma.
- b) Es determinante para que el registrador declare el estado de coordinación o no coordinación gráfica de la finca registral con la parcela catastral, más allá de la declaración de correspondencia o no correspondencia de la referencia catastral con el código registral único de la finca.

II. La calificación registral gráfica es un acto debido del procedimiento registral, por el hecho de incorporarse una georreferenciación, la cual requiere del análisis registral, aunque no llegue a incorporarse al asiento, pues salvo en los supuestos legalmente determinados, no es circunstancia necesaria de la inscripción, pero del análisis resultan una serie de decisiones registrales, de las que debe dejarse constancia en el asiento.

III. La calificación registral gráfica comprende tres estadios, que tratan de determinar la situación, ubicación, identificación y delimitación geográfica de la finca y su relación con la parcela catastral correspondiente, que culminará con la declaración del estado de coordinación o no coordinación gráfica de la finca registral con la parcela catastral. El resultado de la calificación puede ser:

- a) Positivo, lo que determinará que la georreferenciación aportada por las partes se incorpore al asiento.
- b) Suspensiva, pero que permite al registrador identificar la finca en el territorio provisionalmente, por existir una discordancia con la realidad física, que se debe subsanar por el propietario, para poder incorporarse al folio, la cual puede incorporarse al sistema de bases gráfica registrales del Distrito Hipotecario, con valor auxiliar de calificación, junto con las demás que ya identificadas, con ocasión de algún otro negocio inscribible, o de oficio por el registrador, para una mejor fundamentación de su calificación registral.
- c) Denegatoria, cuando siquiera permite la localización de la finca sobre la cartografía básica.

IV. La Ley 13/2015 introduce la calificación de un archivo electrónico, en formato GML y un medio de calificación electrónico, como es la aplicación informática homologada, denominada GEOBASE, configurado como un sistema de información geográfica registral, en la que radica la cartografía jurídica registral, que pasa a formar parte de lo que denominamos contenido del Registro, que debe ser tenido en cuenta a la hora de calificar. Ello permitirá, con el tiempo, con la información en sentido bidireccional entre los archivos literario y gráfico del archivo que la descripción de las fincas vaya pasando de ser meramente literaria, con linderos personales, a preferentemente perimetral, como ordena el artículo 51 del RH, donde las fincas lindan con otras fincas, a medida que estas van identificándose gráficamente.

## IX. JURISPRUDENCIA

- Sentencia 716/2013 TS, Sala Primera, de lo Civil, 28 de noviembre de 2013
- STSJ de Tenerife de 16 de octubre de 2012
- RDGRN de 19 de mayo de 2010
- RDGRN de 4 de diciembre de 2013
- RDGRN de 21 de septiembre de 2015
- Resolución Conjunta de la DGRN y de la DGC de 26 de octubre de 2015
- RDGRN de 1 de diciembre de 2015

- RDGRN de 2 de agosto de 2016
- RDGRN de 3 de octubre de 2016
- RDGRN de 16 de marzo de 2017
- RDGRN de 24 de mayo de 2017
- RDGRN de 30 de junio de 2017
- RDGRN de 7 de noviembre de 2017
- RDGRN de 12 de diciembre de 2017
- RDGRN de 22 de febrero de 2018
- RDGRN de 30 de mayo de 2018
- RDGRN de 10 de julio de 2018
- RDGRN de 19 de julio de 2018

## X. BIBLIOGRAFÍA

- AGUILERA ANEGÓN, G. (2011). Información Territorial asociada y calificación registral, Cuadernos Ambientales de Propiedad, *Revista Registral del Territorio*, núm. 1, 38-63.
- ARRIETA SEVILLA, L.J. (2009). Aproximación al sistema de bases gráficas registrales. *Revista Aranzadi y Nuevas Tecnologías*, núm. 19, 59-77.
- (2013). La calificación registral en el Registro de la Propiedad digital y gráfico. *RCDI*, año 89, núm. 740, 3671-3702.
- CHICO ORTIZ, J.M. (1984). Proyecciones de la Seguridad jurídica, *RDCI*, núm. 563, 919-936.
- (1994). *Estudios de Derecho Hipotecario, Tomo I*, Marcial Pons, 325.
- DELGADO RAMOS, J. (2007). Efectos jurídicos de la delimitación de las fincas en el Registro de la Propiedad, *notariosyregistradores.com*, noviembre de 2007.
- (2016). Objetivos que proclama y reformas que introduce la Ley 13/2015, de reforma de la legislación registral y catastral, *Revista de Derecho Civil*, Vol. 3, núm. 1, 133-163.
- DÍEZ PICAZO, L. (2008). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial III, las relaciones jurídico-reales, el Registro de la Propiedad, la posesión*, 5ª edición, Aranzadi Thompson Civitas, 340 y 440.
- FANDOS PONS, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción de fincas registrales: la base gráfica registral*, Tirant lo Blanch, Valencia, 490-491.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (1995). La función calificadora y la seguridad del tráfico inmobiliario, *RCDI*, número extraordinario, año 70, núm. 625, 2239-2310.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. (2006). *Lecciones de Derecho Hipotecario*, Marcial Pons, Madrid, 68.
- GRAGERA IBÁÑEZ, G. (2017). *Cartografía jurídica de la propiedad inmobiliaria*, en [www.registradorescomunidadvalenciana.org/cartografia-juridica-la-propiedad-inmobiliaria/](http://www.registradorescomunidadvalenciana.org/cartografia-juridica-la-propiedad-inmobiliaria/).
- JEREZ DELGADO, C. (2016). El sistema inmobiliario registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio ¿nuevos principios hipotecarios? *Revista de Derecho Civil*, vol. 3, número 1, 1-23.

- JIMÉNEZ CLAR, A. (2016). Conceptos y nociones básicas que emplea la Ley 13/2015, en [www.regispro.es](http://www.regispro.es), núm. 5.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. (2002). La función económica de los sistemas registrales, *RCDI* núm. 671, 879.
- PRADO GASCÓ, V.J. (2017). *La calificación gráfica registral*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid, 224 a 226.
- (2014). El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, *RCDI*, núm. 746, 3147-3199.
- PUYAL SANZ, P. (2016). *El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 77-87.
- REQUEJO LIBERAL, J. (2007): *Descripción geográfica de las fincas en el registro de la propiedad (Geo-base)*, Lex Nova, Valladolid, 24.
- SABORIDO SÁNCHEZ, P. (2017). La protección del usuario registral a través de la reforma de los principios registrales, *Revista de Derecho Civil*, Vol. 4, núm. 4, 87-122.
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G. (2009). *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*, Tirant lo Blanch, Valencia.
- (2010). *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Marcial Pons, Madrid, 145-155.
- (2013). *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia.

## NOTAS

<sup>1</sup> Es decir, el artículo 9.3 debiera haber proclamado el principio de seguridad jurídica como el que permite todos los demás, como ya dijo CHICO ORTIZ, J.M. (1984): «Proyecciones de la Seguridad jurídica», *RDCI* núm. 563.

<sup>2</sup> Por ello, el artículo 18 de la LH dispone que los registradores calificarán bajo su responsabilidad, haciendo cumplir el principio de legalidad, como vislumbró CHICO ORTIZ, J.M. (1994) en sus *Estudios de Derecho Hipotecario*, Tomo I.

<sup>3</sup> El Estado interviene en el mercado inmobiliario a través del Registro de la Propiedad, para eliminar asimetrías informativas, lo que reduce los costes de transacción, pues actúa, como dijo MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. (2002) en La función económica de los sistemas registrales, *RCDI* núm. 671, 879, «el Registro de la Propiedad actúa sobre uno de los elementos centrales del sistema económico, cual es el de la definición, atribución y protección de los derechos de propiedad» y la finca se refiere al objeto de ese derecho y su adecuada descripción debe minimizar las asimetrías informativas, que en este caso se concretan en la posible discordancia entre la descripción de la misma y la realidad física.

<sup>4</sup> Por ello, los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, conforme al artículo 1.3 de la LH, como afirmó ya GARCÍA GARCÍA, J.M. (1995) en La función calificadora y la seguridad del tráfico inmobiliario, *RCDI* núm. 625.

<sup>5</sup> La definición que hace GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. (2006): *Lecciones de Derecho Hipotecario*, 68 de la calificación registral se confirma con la dicción del artículo 101 del RH, cuando en su primer inciso declara:

«La calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción...», lo cual también puede mantenerse para la calificación registral gráfica, como trataremos de explicar.

<sup>6</sup> Por ello, el artículo 18.1 de la LH extiende la calificación registral «a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas...», determinando como dice Díez Pícazo, L. (2008): *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial III*, el ámbito de la calificación registral. Este ámbito en la calificación registral gráfica se entiende delimitado por la descripción de la finca objeto de derecho real, sobre el que se centra la formalidad extrínseca, tal y como dispone la Ley, la capacidad y la validez del acto dispositivo, pues no se puede disponer de lo que no pertenece al dueño. Como dice Jiménez Clar, A., delimitar físicamente una propiedad es cerrarla y, como tal, constituye un acto de riguroso dominio, con los especiales requisitos de capacidad y legitimación que ello conlleva. De ahí la necesidad del consentimiento auténtico e informado de los titulares del inmueble, consentimiento que no puede ser suplido o presupuesto por ningún sistema de información geográfica.

<sup>7</sup> Por ello, entendemos que la Ley 13/2015 revitaliza y modaliza los principios hipotecarios que inspiraron la Ley Hipotecaria, en su reforma de 1944-46. Jerez Delgado, C. habla de nuevos principios hipotecarios en: «El sistema inmobiliario registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio ¿nuevos principios hipotecarios?», 8, pero más bien estamos ante su extensión a la circunstancia de la descripción de la finca, al objeto de su exacta individualización sobre el territorio, que permita el seguro tráfico de los derechos sobre ella, pasando tras la Ley 13/2015, respecto al objeto del derecho, como dice Vázquez Asenjo O. G., del sistema de transcripción anterior a un sistema de calificación e inscripción, que permitirá la conversión de la misma de meramente literaria a perimetral, pues la finca linda con fincas, como dispone el artículo 51. 4. Del RH.

<sup>8</sup> Es decir, el propietario, a quien corresponde describir su finca, debe hacerlo, no ya solo desde un punto de vista literario, sino también ubicándola en el territorio, mediante su georreferenciación, para lo que la Ley ha dado un papel preminente a la cartografía catastral y otro subsidiario a la georreferenciación alternativa a la catastral. Esta idea de completar la descripción de la finca con su representación gráfica ya fue apuntada por Requero Liberal, J. (2007) en: *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-base)*, Lex Nova, Valladolid, 24.

<sup>9</sup> Además de la importancia de los requisitos de forma, es también importante el análisis del elemento temporal, pues la georreferenciación aportada ha de ser la vigente, pero como dijo Vázquez Asenjo, O.G. (2010) en *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, la descripción del Registro puede ser muy anterior en el tiempo y su información estar desactualizada, frente a la actualidad de la cartografía catastral aportada, o que sirve de base a la georreferenciación alternativa que se aporte. El registrador también habrá de tener en cuenta esta dimensión temporal en su calificación registral.

<sup>10</sup> Terminología que acuña Prado Gascó, V.J. (2017) en *La calificación gráfica registral*, Colegio de Registradores, Madrid, pág. 224, aunque también la hemos denominado calificación registral gráfica, que no es más que la extensión de la calificación registral a la vertiente geográfica de la descripción de la finca, a los efectos de individualizarla en el tráfico y situarla en el territorio de una manera segura y precisa, aunque no sea del todo exacta, dada la dificultad de contener la realidad física en los asientos registrales, de la cual la georreferenciación no es más que una representación abstracta, en aras de la homogeneidad de la cartografía general.

<sup>11</sup> Ese nuevo enfoque metodológico que ya vislumbra Prado Gascó, V.J. (2017) en *La calificación gráfica registral*, op. cit., 215 es el que inspira este artículo, tratando de precisar ese enfoque.

<sup>12</sup> Ello permitirá, como dice Gragera Ibáñez, G. en *Cartografía jurídica de la propiedad inmobiliaria*, tema 1, 3, disponible en [www.registradorescomunidadvalenciana.org/cartografia-juridica-la-propiedad-inmobiliaria/](http://www.registradorescomunidadvalenciana.org/cartografia-juridica-la-propiedad-inmobiliaria/), que el Registro de la Propiedad preste información no solo relativa a la titularidad, objeto y causa del derecho, como hacía hasta ahora la publicidad registral, sino que también, información relativa al contenido del derecho, que

no se contiene en el folio registral, pues se delimita por la ley, pero que puede ser objeto de publicidad no registral, no a través de los tradicionales cauces de esta, sino mediante nuevos cauces tecnológicos y electrónicos, derivados del uso de sistemas de información geográfica y todo en aras de disminuir, en la medida de lo posible, las asimetrías informativas, para incrementar el valor de la inversión inmobiliaria y la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario.

<sup>13</sup> Así ya lo entendió PUYAL SANZ, P. (2016) en: *El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant Lo Blanch, Valencia, que extendía la calificación registral a la correspondencia de la finca con la referencia catastral, para identificar la finca sobre el territorio, a la coherencia de la descripción y a la coordinación gráfica entre las representaciones gráficas auxiliar-registral y la catastral.

<sup>14</sup> De ese enfoque parte PRADO GASCÓ, V.J. (2017): en *La calificación gráfica registral*, op. cit., que tratamos de desarrollar.

<sup>15</sup> Sobre los diferentes niveles de correspondencia, seguimos el esquema trazado por GRAGERA IBÁÑEZ, G. en *Cartografía jurídica de la propiedad inmobiliaria*, tema 3, 2, disponible en [www.registradorescomunidadvalenciana.org/cartografia-juridica-la-propiedad-inmobiliaria/](http://www.registradorescomunidadvalenciana.org/cartografia-juridica-la-propiedad-inmobiliaria/), pues trata un abanico de situaciones en las que se pueden subsumir todos los supuestos de hecho que pueden presentarse.

<sup>16</sup> Esta definición fue acuñada por AGUILERA ANEGÓN, G. (2011) en Información Territorial asociada y calificación registral, Cuadernos Ambientales de Propiedad, *Revista Registral del Territorio*, núm. 1, 2011 y es omnicomprendiva de todas las situaciones a las que puede referirse el concepto de información territorial asociada, siempre referida a la extensión del contenido de las facultades del derecho, que no integran el contenido del folio registral y que no es, por tanto, información registral, pues ni es el registrador su autor, ni es responsable de la misma y de su actualización, ni es objeto de calificación registral.

<sup>17</sup> Existe confusión sobre el alcance del término calificación medioambiental, urbanística o administrativa, a la que se refiere la nota marginal del artículo 9.1 a) de la LH. Sobre el particular se puede consultar: FANDOS PONS, P (2017): Análisis de la nota marginal del artículo 9.1 a) de la LH relativa a la constancia de la calificación urbanística, ambiental y administrativa de la finca, I y II, GEOSIGreg 2014, números 12 y 14.

<sup>18</sup> Ello es consecuencia de ese nuevo enfoque metodológico, que también vislumbró ARRIETA SEVILLA, L.J. (2013) en: La calificación registral en el Registro de la Propiedad digital y gráfico, *RCDI*, núm. 740, pues la calificación debe comprender el respeto a las limitaciones dominicales derivadas de la colindancia con el dominio público, vigilando su no invasión, aunque no esté inscrito.

<sup>19</sup> Respecto a la incidencia o alcance de la información territorial asociada en la calificación registral puede consultarse VÁZQUEZ ASENJO, O. G (2009): *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*, Tirant lo Blanch, Valencia.

<sup>20</sup> Es decir, la calificación registral ya es una primera garantía para la defensa del derecho de propiedad sobre las fincas colindantes, como ya puso de manifiesto PUYAL SANZ, P. (2016) en *El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, 86.

<sup>21</sup> Como dice PUYAL SANZ, P., en la obra citada p. 88, es un grado de tolerancia técnica, es decir, para salvar la homogeneidad de la cartografía catastral, pues en la pugna entre precisión y homogeneidad, el legislador parece haber querido hacer primar la homogeneidad de la cartografía básica, sacrificando, dentro de los márgenes de tolerancia expresados, la precisión. Y ello por la dificultad de representar gráficamente la realidad física.

<sup>22</sup> Sobre la coordinación entre Registro y Catastro, antes de la Ley 13/2015, ver VÁZQUEZ ASENJO, O.G. (2013): *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia. Tras la Ley 13/2015, la coordinación es el sello de calidad de la descripción de la finca. Este sello de calidad añade el atributo de extender la legitimación registral a la georreferenciación de la finca, de origen catastral, por ser coherente con su descripción literaria, dadas las diferencias conceptuales existentes entre finca y parcela catastral. Es lo que el autor citado denomina «predio integral», como aquella porción o sector del territorio en la que coinciden las representaciones gráficas de la finca y de la parcela catastral, y que late

en el espíritu de la Directiva INSPIRE, pues no coincide el concepto de parcela catastral que late en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y el que late en la Directiva INSPIRE, que tiene carácter omnicomprendivo y también comprende el de finca registral. La ley 13/2015, en cierto modo, viene a resolver esa disociación, pero solo con respecto a las fincas registrales a las que se añade el atributo de coordenadas, excluyendo a las restantes, mientras no se «homogeneicen» con la cartografía catastral. Pero, una vez inscrita, la georreferenciación pierde el origen y se convierte en registral, sometida a los principios hipotecarios.

*(Trabajo recibido el 29-11-2018 y aceptado  
para su publicación 1-4-2019)*