

Las repercusiones geográficas
de los principios hipotecarios tras
la Ley 13/2015, de 24 de junio (I):
la vertiente geográfica del principio
de rogación

*The geographical repercussions of
the mortgage principles after Law
13/2015, of June 24: geographical
aspect of the principle of praying*

por

PEDRO FANDOS PONS

Registrador de la propiedad y Doctor en Derecho Civil

RESUMEN: El propósito de este trabajo es intentar una interpretación evolutiva de la Ley 13/2015, tratando de la repercusión de esta sobre los principios hipotecarios de nuestro sistema registral. Comenzando por el principio de rogación, defendemos que este no sufre ninguna alteración, como principio de carácter formal, por el cual, la sola presentación del título en el Registro y la petición de inscripción pone en marcha el procedimiento registral, que se impulsará de oficio por el registrador, mediante la calificación del título presentado en todos los extremos relativos a las circunstancias que deban constar en la inscripción y redactará, en su caso, el asiento, no en la forma que determinen

los particulares al presentar el título y solicitar la inscripción, sino en la forma determinada por la Ley. En este sentido, se defiende que la incorporación de la georreferenciación a la inscripción y la expresión del estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro no requiere una solicitud expresa por parte del interesado en el título, sino que se entiende implícita en la solicitud de inscripción mediante la presentación del título, siendo un acto debido del registrador. Y ello, sin perjuicio de que este pueda practicar en algunos casos el asiento aunque no incorpore la georreferenciación aportada, cuando esta sea de incorporación potestativa para el registrador, por existir una discordancia entre la finca y la realidad física, cuya subsanación requiere una rogación expresa o tácita, por implicar el inicio de un expediente, con notificación a colindantes.

ABSTRACT: The aim of this paper is to try an evolutionary interpretation of Law 13/2015, dealing with the repercussion of the same on all the mortgage principles of our registry system, beginning with the principle of praying, which we defend that does not suffer any alteration, as a formal principle, which inspires the registration procedure, by which, the mere presentation of the title in the Registry and the registration request initiates the registration procedure, which will be promoted ex officio by the registrar, who will make a qualification of the title presented in all the extremes relating to the circumstances that should be included in the registration and will write, where appropriate, the entry, not in the form determined by individuals when presenting the title and request registration, but in the manner determined by the Law. In this sense, it is defended that the incorporation of the georeferencing to the inscription and the expression of the The graphic coordination of the farm with the Cadastre does not require an express request by the interested party in the title, but is implicit in the application for registration, which is done with the presentation of the title, being a due act of the registrar, notwithstanding that this may practice, in some cases, the seat even if this georeferencing is not incorporated, when it is optional for the registrar, because there is a disagreement between the property and physical reality, whose correction does require an express praying or tacit, to imply the beginning of a file, in which the corresponding application will be notified to the owners of boundaries.

PALABRAS CLAVE: Georreferenciación. Principio de rogación. Petición de inscripción. Presentación del título. Circunstancias de la inscripción. Interpretación. Ley 13/2015.

KEY WORDS: Georeferencing. Praying principle. Registration request. Presentation of the title. Circumstances of registration. Interpretation. Law 13/2015.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS: 1. CONCEPTO. 2. CLASIFICACIÓN.—III. EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN: 1. CONCEPTO TRADICIONAL DEL PRINCIPIO DE ROGACIÓN. 2. LA VERTIENTE GRÁFICA DEL PRINCIPIO DE ROGACIÓN, TRAS LA LEY 13/2015: 2.1. *La posición del Colegio de Registradores*: 2.1.1. La posición del Servicio de Estudios Registrales. 2.1.2. La postura de la Comisión de Criterios de Calificación Registral Gráfica. 2.2. *La posición de la Dirección General de los Registros y del Notariado*.—IV. ROGACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN: UNA INTERPRETACIÓN EVOLUTIVA: 1. LA VOLUNTAD DEL TITULAR EN LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: 1.1. *La voluntad en la vertiente literaria*. 1.2. *La voluntad en la vertiente gráfica de la descripción*: 1.2.1. La petición expresa de incorporación de la georreferenciación. 1.2.2. El carácter voluntario o necesario de la aportación de georreferenciación. 1.2.3. La voluntad excluyente a la incorporación de la georreferenciación al asiento. 2. UNA INTERPRETACIÓN EVOLUTIVA DEL PÁRRAFO 2.º DE LA LETRA B) DE LA LH: 2.1. *El argumento hermenéutico*: 2.1.1. La voluntad del legislador en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015. 2.1.2. El precedente legislativo inmediato. 2.2. *El argumento literal*: 2.2.1. La interpretación del término «potestativamente». 2.2.2. La equiparación de los términos «incorporación» e «inscripción». 2.2.3. La redacción del resto de los párrafos de la letra b) del artículo 9. 2.3. *El argumento sistemático*: 2.3.1. La sistemática extrínseca del artículo 9 en la Ley Hipotecaria. 2.3.2. La sistemática intrínseca del artículo 9 b). 2.3.3. La georreferenciación como circunstancia de la inscripción. 2.4. *El argumento lógico*.—V. CONCLUSIONES.

1. INTRODUCCIÓN

Transcurridos más de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, la práctica y la ciencia jurídica van asimilando los cambios introducidos, no siempre bien ponderados, en la técnica registral diaria, revitalizando los principios hipotecarios, confirmando su plena vigencia y virtualidad hacia el futuro. Con la templanza derivada de la aplicación diaria de esta Ley, vamos a iniciar una serie de artículos donde trataremos de interpretar las repercusiones gráficas de los principios hipotecarios.

II. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

1. CONCEPTO

Los principios configuradores del Registro de la Propiedad, o hipotecarios podemos definirlos como «las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral»¹.

Pero, no son verdaderos principios generales del Derecho, sino auténticas leyes, pues encuentran su fiel reflejo en un precepto legal, siendo fuente legal del derecho y no principio general del derecho. Pero, no cabe duda de que estos principios informan el ordenamiento jurídico hipotecario y facilitan su interpretación e integración y acotan el marco de los textos legales y reglamentarios². Y se contienen en una norma concreta formulada, más o menos explícitamente, con cierto grado de generalidad y con excepciones, que facilita la sistematización del conjunto regulador del Registro de la Propiedad, con notables ventajas interpretativas, metodológicas y didácticas³.

2. CLASIFICACIÓN

Atendiendo al desarrollo esencial de los presupuestos esenciales de la publicidad, los podemos clasificar en⁴:

1. Principios derivados del consentimiento, como es el de rogación.
2. Principios derivados de la cognoscibilidad legal, que implica posibilidad de conocimiento e imposición a todos del contenido del Registro, como:
 - a) El principio de legalidad, con la calificación registral.
 - b) El de inscripción, tras la calificación positiva del registrador.
 - c) El de especialidad, pues cada derecho real ha de quedar perfectamente especificado en el asiento respectivo.
 - d) Y el de tracto sucesivo, pues todo derecho debe inscribirse apoyándose, en una cadena continuada, en un derecho o acto del titular registral que ha de estar inscrito, lo que también es aplicable a la descripción de la finca.
3. Principios derivados del conocimiento efectivo para quien tenga interés conocido o interés legítimo, como el de publicidad formal.
4. Principios consecuencia del valor jurídico sustantivo de la publicidad registral, derivados de:
 - a) La sustantividad de los pronunciamientos registrales: como los de inoponibilidad de lo no inscrito, prioridad de los derechos inscritos con anterioridad frente a los anteriores incompatibles que pretenden acceder al Registro en fecha posterior.
 - b) La protección del titular registral, en un doble ámbito:
 - El principio de fe pública registral, que protege al tercer adquirente a título oneroso de buena fe de la nulidad o falsedad del título traslativo por causas que no resultan del Registro.
 - El principio de legitimación registral, que presume la existencia y pertenencia de los derechos inscritos en la forma determinada en el asiento, del que derivan una serie de consecuencias sustantivas y procesales.

III. EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN

De todos los principios hipotecarios, quizás sea este el que ha recibido una interpretación más apartada, a nuestro modesto entender, de su interpretación tradicional, que no parece sufrir alternación alguna, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Y ello puede deberse a la desafortunada redacción de los dos primeros párrafos del artículo 9 b) de la LH.

1. CONCEPTO TRADICIONAL DEL PRINCIPIO DE ROGACIÓN

El principio de rogación o instancia es aquel en virtud del cual las actuaciones registrales, tendentes a la publicidad registral, han de ser solicitadas por la parte interesada o por el funcionario legitimado para ello, sin que el Registrador pueda actuar de oficio⁵.

Su fundamento radica en la consideración del Registro de la Propiedad como institución pública al servicio e interés inmediato de los particulares o entes públicos. La inscripción es, en general, voluntaria o facultativa, pues la Ley no la impone con la coactividad de los Registros de finalidad fiscal⁶.

De esta definición resulta que la petición de inscripción es elemento fundamental del principio, definiéndose como la declaración de voluntad unilateral y recepticia, emanada de las personas legitimadas por ley, dirigida al registrador para practicar un asiento, manifestada por la presentación del título en el Registro, iniciando el procedimiento registral. De esta definición se desprenden unos caracteres de esa petición⁷:

a) Es una declaración de voluntad no negocial, un acto jurídico de solicitud al Registro de la Propiedad competente, que puede ser, según la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (RDGRN) de 19 de enero de 1988:

1. Expresa, con solicitud expresa del tipo de asiento a practicar.
2. Tácita, que es la norma general en nuestro sistema, sin necesidad de expresión concreta de los asientos a practicar, deduciéndose que estos son los susceptibles de verificarse en función de la documentación presentada.
3. Presunta, en ciertos supuestos de caducidad de los asientos.

b) Es un acto jurídico unilateral y recepticio.

1. Unilateral, porque cualquiera de las personas, determinada en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria (LH), está legitimada para solicitar la inscripción. Excepcionalmente, determinadas personas están obligadas a solicitar la inscripción.

2. Recepticio, pues tal declaración está dirigida al registrador al objeto de efectuar la inscripción.

c) La petición de inscripción requiere la presentación del correspondiente título en el Registro. Son elementos distintos pero concatenados, pues no cabe petición de inscripción sin presentación del título y viceversa, salvo los casos excepcionales en que el registrador pueda proceder de oficio. Presentado el título, se entiende solicitada la inscripción en la forma determinada por la Ley, pues su contenido está sustraído a la voluntad de quien presenta el título y solicita la inscripción.

d) La petición de inscripción inicia el procedimiento registral, con un doble aspecto:

1. De carácter procesal, pues la petición de inscripción es necesaria para iniciar el proceso registral. Pero, iniciado, este se impulsa de oficio por el registrador.
2. De carácter sustantivo, pues los particulares son libres de utilizar o no la publicidad registral, pues la inscripción es voluntaria, según el artículo 6, cuando dispone: *«La inscripción en el Registro podrá pedirse...»*.

Es decir, el ámbito de la rogación se limita al impulso inicial del procedimiento, pero una vez iniciado, sus fases sucesivas se impulsan por el registrador, aunque algunas actuaciones quedan en manos del interesado, ya sean de signo negativo, para impedir la inscripción, como la retirada y el desistimiento, o de signo positivo, porque persiguen la inscripción, como la petición de anotación preventiva por defecto subsanable, o la petición de nota de calificación, prestación de conformidad a la inscripción parcial y la interposición de recurso gubernativo.

Por tanto, el principio de rogación excluye la actuación de oficio del registrador, salvo en los casos determinados por la Ley. Pero, incluso en ellos, la rogación debe entenderse implícita con la presentación de determinados títulos. Así, la RDGRN de 27 de febrero de 2012 afirma *«que lo cierto, sin embargo, es que la Ley Hipotecaria no excluye por principio la actuación de oficio del registrador; y no solo no la excluye, al contrario, la presupone e incluso exige, cuando le ordena tener en cuenta no solo el documento presentado sino los «asientos del Registro con él relacionados» para, si delatan alguna contradicción o vicio, denegar o suspender la inscripción solicitada»*.

Iniciado el procedimiento registral y calificado positivamente el título presentado, el registrador redactará el asiento en la forma determinada por los artículos 9 de la LH y 51 del Reglamento Hipotecario (RH), excluyéndose del ámbito del contenido del asiento el principio de rogación.

A los efectos del presente artículo, nos interesa destacar una serie de conclusiones que resumen la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre el alcance del principio de rogación. Así:

1. Según las RRDGRN de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo estas. Este principio consiste en la posibilidad de decidir si un título accede o no al Registro. Pero, tomada la decisión e iniciado el procedimiento registral con la presentación del título, no puede pretenderse, al amparo de dicha voluntariedad, obtener la protección registral aplicando arbitrariamente las normas que lo regulan, dando la espalda a los demás principios hipotecarios, cuya aplicación al caso concreto deberá ser apreciada por el registrador.

2. Según la de 27 de noviembre de 1986, los interesados no pueden sustraer determinados pactos a la calificación del registrador, excluyendo de la misma determinadas cláusulas.

3. Según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean estos, sin imponerse exigencias formales añadidas.

Dicho todo ello, nos cuestionamos cual es la incidencia del principio de rogación a una de las novedades introducidas por la Ley 13/2015, como es la incorporación al asiento de la georreferenciación de una finca registral, sea de origen catastral o alternativo. Es decir, si la incorporación de la georreferenciación de una finca es una cuestión sujeta al arbitrio del interesado, mediante petición expresa, o es uno de los trámites esenciales del procedimiento registral, que debe impulsar el registrador. Antes de expresar el sentido de nuestra interpretación, hemos de hacer referencia al posicionamiento del Colegio de Registradores y de la Dirección General de los Registros y del Notariado al respecto.

2. LA VERTIENTE GRÁFICA DEL PRINCIPIO DE ROGACIÓN, TRAS LA LEY 13/2015

La interpretación dada al principio de rogación, tras la redacción del artículo 9 de la LH, operada por la Ley 13/2015, ha fluctuado entre quienes defienden que se requiere petición expresa para incorporar al asiento la georreferenciación de la finca aportada por el interesado en el título y quiénes defienden que no existe más rogación que la petición de inscripción, manifestada por la presentación del título, que inicia el procedimiento registral, impulsado de oficio por el registrador, que ha de redactar el asiento, como determina la Ley. Veamos

las posiciones al respecto del Servicio de Estudios Registrales del Colegio de Registradores y de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

1.1. La posición del Colegio de Registradores

En la posición del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España podemos observar una evolución, distinguiendo la posición del Servicio de Estudios Registrales y de la Comisión de Criterios de Calificación Registral Gráfica.

1.1.1. La posición del Servicio de Estudios Registrales

En noviembre de 2015, el director del Servicio de Estudios Registrales del Colegio de Registradores elaboró una exégesis de la Ley 13/2015⁸, que supuso un instrumento muy útil para realizar una aplicación armónica de esta, dadas las importantes novedades que introducía. Sin embargo, con relación al alcance de esta respecto al principio de rogación, adoptó una posición que, a nuestro juicio, restringía su aplicación, al hacerla depender de la voluntad expresa o tácita de las partes, en los supuestos de incorporación potestativa de la georreferenciación a la inscripción, entendiéndose que, si no lo solicitaban expresamente, el registrador debía abstenerse de calificar e incorporar, en su caso, la misma al asiento. Decía al respecto:

«6. Supuestos de inscripción obligatoria y voluntaria de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

a) Supuestos de inscripción obligatoria

La Ley 13/2015 articula determinados supuestos de inscripción obligatoria en relación con la representación gráfica georreferenciada. Estos supuestos son los enunciados en el primer párrafo del artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual quedan incluidos en dicha categoría los siguientes casos: «b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos».

A tales supuestos se ha de añadir el previsto en el párrafo segundo del artículo 202 que en relación con la inscripción de las obras nuevas introduce un nuevo requisito consistente en que «La porción de suelo ocupada por cualquier

edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica». La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN incluye también en la obligación de inscripción en estos casos la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique la edificación, instalación o plantación correspondiente (vid. apartado octavo).

b) Supuestos de inscripción voluntaria

Junto a ellos hay otros supuestos en que la inscripción de la representación gráfica sigue la regla general de la voluntariedad de las inscripciones en el Registro de la Propiedad, sujetas por tanto a previa rogación. Así se desprende del párrafo segundo del artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria: «Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica». Es decir, dicha inscripción será voluntaria, optativa o discrecional por parte del interesado, conforme a la regla general de la voluntariedad de la inscripción y al principio de rogación que rige la actuación del registrador (cfr. art. 6 de la Ley Hipotecaria).

Como se aprecia de la simple lectura del precepto, dicha inscripción voluntaria podrá solicitarse con ocasión de la petición de inscripción⁹ de cualquier otro título inscribible al que se acompañe la certificación catastral descriptiva y gráfica¹⁰ o la alternativa, en los supuestos legalmente previstos, o bien «como operación registral específica». Se sigue con ello el esquema que ya empleó por la Ley 24/2001 en relación con la anterior redacción del artículo 9 n.º 1 de la Ley Hipotecaria, al preverse la posibilidad de inscribir (en el sistema anterior depositar o archivar) la representación gráfica como actuación concurrente y coetánea con la inscripción de cualquier título relativo al dominio o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o bien como actuación específica y autónoma (como sucede igualmente en relación con las obras nuevas ex art. 208 de la LH).

En cuanto al requisito de la solicitud derivado del principio de rogación registral del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, hay que recordar que conforme al artículo 454 del Reglamento Hipotecario y reiterada doctrina de la DGRN la mera presentación del título presupone por sí sola la solicitud de la práctica de todas las operaciones registrales de que sea susceptible el mismo (vid. por todas, la Resolución de 1 de julio de 2015). Ahora bien, el hecho de que en un documento inscribible concreto figure incorporada la certificación catastral descriptiva y gráfica, a mi juicio, no es elemento suficiente para derivar de ello automáticamente la consecuencia de que con la presentación de este el interesado está solicitando la inscripción de dicha representación gráfica re-

gistrar. Y ello por dos razones. En primer lugar, hay que recordar que hoy es obligatoria la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca a través de su previa incorporación al título inscribible, siendo además dicha certificación uno de los medios previstos legalmente para acreditar la referencia catastral, cuya acreditación es en todo caso obligatoria en los términos previstos en el artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por tanto, de la aportación de dicha certificación catastral no se puede presumir ni colegir por sí sola una voluntad tácita de solicitud de inscripción de la representación gráfica, pues dicha aportación puede estar dirigida exclusivamente a cumplir la obligación de su incorporación al título y de acreditación de la referencia catastral impuesta en los artículos 3 y 38 de la Ley del Catastro.

En segundo lugar, como veremos en el siguiente apartado, el procedimiento registral que conduce a la inscripción de la representación gráfica no es el común del artículo 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, en que la actividad del registrador está centrada en la calificación de la documentación aportada, sino que en este caso el propio registrador tiene que desarrollar, como instructor, todo un expediente o procedimiento de naturaleza próxima a la jurisdicción voluntaria, que implica necesariamente mayores costes directos y también indirectos en términos de plazo para resolver. Por tanto, a mi juicio, la solicitud del presentante del título de inscripción no solo de la mutación jurídico-real derivada del acto o contrato documentado en el título inscribible presentando, sino de la concreta inscripción de la representación gráfica, tanto si se solicita como operación específica como si se solicita como operación concurrente con la inscripción de la mutación jurídico-real, no puede presumirse implícita en el acto de presentación del documento, salvo que en el mismo documento conste de forma auténtica la declaración expresa del interesado sobre correspondencia entre la descripción que contiene la certificación catastral aportada con la realidad física del inmueble, requisito que trasciende al aspecto procedimental de la rogación para integrar un requisito material para la inscripción¹¹, pero que, además, presupone la rogación especialmente en aquellos casos en que en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la representación geográfica que se incorpore al mismo.

En este sentido se ha pronunciado la reciente Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, conforme a cuyo apartado segundo, letra a) «Para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore»¹².

En todo caso, la valoración de esta cuestión corresponde al registrador en cada caso concreto en función de la redacción de la escritura y demás circunstancias concurrentes, pudiendo en caso de duda solicitar al interesado aclaración sobre el alcance concreto de su pretensión, conforme al principio de rogación registral¹³.

c) *¿Hay supuestos de inscripción voluntaria distintos de los sometidos al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria?*

El párrafo segundo del artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria concluye con la siguiente frase «En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199». ¿A qué dos casos se refieren? Parece evidente que alude a los dos supuestos inmediatamente antes referidos en el mismo párrafo, esto es, la incorporación o inscripción de la representación gráfica al inscribirse cualquier otro acto inscribible y la inscripción como operación registral específica (sería forzado desde el punto de vista gramatical pretender entender que se refiere a los supuestos de inscripción obligatoria y de inscripción voluntaria, entendiendo que el término «ambos» hace alusión no a los dos casos de inscripción potestativa sino a los dos tipos de inscripción, obligatoria y voluntaria).

Por tanto, en los casos de inscripción voluntaria de la representación gráfica se deberá cumplir como condición previa para su calificación favorable «los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria» «in totum». Lo cual nos lleva a preguntarnos si el expediente de inscripción de la base gráfica registral de que trata este último precepto tiene o no sustantividad propia en relación con los supuestos de «incorporación» o inscripción de la base gráfica con carácter potestativo de que trata el artículo 9 b) párrafo segundo de la Ley Hipotecaria reformada. Y dado el carácter genérico e incondicionado de la remisión de este a los requisitos de aquel debemos concluir que en ambos casos se alude a una misma realidad u operación registral, lo que obliga a un estudio conjunto de ambos preceptos.

Esta conclusión se ratifica al observar que el nuevo artículo 198 de la Ley Hipotecaria, con que se abre ahora el título VI de la Ley Hipotecaria relativo a la «concordancia entre el Registro y la realidad jurídica», al enumerar los procedimientos a través de los que podrá lograrse dicha concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se incluye en primer lugar el de «La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro», que es objeto de desarrollo en su regulación precisamente en el inmediato artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En este sentido resulta coherente el hecho de que se aluda en el ámbito del artículo 9 de la Ley a las «representaciones gráficas» como parte de las

circunstancias que han de contener y expresar las inscripciones en cuanto a la descripción de las fincas, de un lado, y por otro que se regule aparte, en su sede natural que es el título VI sobre procedimientos de concordancia, el expediente o procedimiento para la inscripción de tales representaciones, del mismo modo que entre las circunstancias descriptivas de la finca se incluyen en el mismo artículo 9 las relativas a la referencia catastral o a la existencia de edificaciones, pero la regulación para la inscripción de las mismas se contiene en otros preceptos de la legislación hipotecaria.

¿Podría considerarse como argumento en contra de lo dicho la posible distinción entre los supuestos de inscripción de la representación gráfica según que se parta de una situación previa de coincidencia entre la finca registral y su descripción gráfica catastral, que entraría en el ámbito del artículo 9 b), y los casos de discrepancia o falta de coincidencia, que serían subsumibles en el ámbito del artículo 199? En mi opinión la respuesta es negativa por los siguientes motivos:

1.º. En un caso y en otro la inscripción de la representación gráfica tiene una eficacia rectificatoria de la descripción literaria, incluso en el caso de que la diferencia de cabida entre la descripción literaria y la resultante de la representación gráfica esté dentro del umbral del diez por ciento de tolerancia admitido por la Ley (vid. art. 9 b, párrafo séptimo, y 199.1 LH).

2.º. El hecho de que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria esté ubicado sistemáticamente en el título VI de la Ley relativo a la «concordancia entre el Registro y la realidad» no supone que el procedimiento previsto en dicho artículo esté limitado a los casos en que entre la descripción literaria registral y la certificación catastral existan discrepancias superiores al umbral a que se refiere el artículo 9 b), pues dichas discrepancias antes bien excluyen dicho procedimiento. En efecto, estos criterios sobre coincidencia o no, son aplicables al procedimiento del artículo 199 por expresa previsión de este: «La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9» (vid. art. 9.1, párrafo tercero).

3.º. Paralelamente, el artículo 9 b) se remite al artículo 199 a los efectos de aplicar a los supuestos de inscripción de representación gráfica los requisitos de este último precepto. Así el párrafo segundo de aquel precepto, tras establecer que «Asimismo [además de en los casos de inscripción obligatoria], dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica», añade que «En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199». Esta remisión es incondicionada e ilimitada, es decir, no se ciñe a los casos en que las diferencias entre la descripción literaria y la certificación catastral excedan del umbral de tolerancia, sino que se aplican en todo caso.

No hay excepción. Es más, en caso de que existan tales discrepancias superiores a dicho umbral el expediente del artículo 199 LH deberá concluir con una denegación de la inscripción de la representación gráfica.

4.º. Cosa distinta es hacer una interpretación restrictiva del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que excluya la necesidad de notificación a colindantes en todos los casos en que la coincidencia entre la descripción literaria del Registro y la gráfica catastral sea plena y corroborada por la previa inscripción de un deslinde entre las fincas afectadas. O incluso en caso de que dicha coincidencia resulte de la previa inscripción de la representación gráfica de la finca colindante, sobre la base de interpretar en la expresión «colindantes afectados» el término «afectados» como equivalente a «perjudicados», y estimando el registrador bajo su responsabilidad que no existe ningún colindante «perjudicado» o «afectado» si la coincidencia entre la descripción literaria y la gráfica catastral es plena y absoluta, y su diferenciación de la colindante, a la vista del cotejo de la representación gráfica que se pretende inscribir y la inscrita respecto de la colindante, resulta inequívoca, a juicio del registrador.

Esta interpretación es plausible al asimilar al colindante afectado al colindante que ostenta un interés legítimo que pueda verse perjudicado por la inscripción de la representación gráfica, en el mismo sentido que la Resolución de la DGRN de 26 de febrero de 2013, en relación con los casos de doble inmatriculación previstos en el artículo 313.2.ª del Reglamento Hipotecario, interpreta la exigencia de la conformidad de todos los interesados considerando que debe entenderse extensiva a «todos aquellos que puedan resultar perjudicados por la cancelación o rectificación del folio convenido, sean titulares de derechos inscritos o anotados».

Lo que sucede es que la Ley 13/2015 no ha sido en este punto rigurosa en su sistemática y ha incluido en el mismo artículo 9 (que en principio debería tener un ámbito limitado a la expresión de las circunstancias de las inscripciones) parte de la regulación de los requisitos sustantivos para su acceso tabular (los restantes se integran por la remisión al artículo 199), generando así cierta confusión, a la que ha contribuido, por otra parte, la falta de concordancia interna en algún aspecto importante de este tema, como luego veremos.

No obstante, veremos al analizar las peculiaridades del procedimiento registral en este caso, que aquella disociación de los requisitos de inscripción en dos preceptos distintos en parte tiene una lógica procedimental, de forma que los requisitos previstos en el artículo 9 podrán ser objeto de calificación con carácter previo a la tramitación del expediente, en tanto que los del artículo 199 será objeto de calificación ulterior una vez completada aquella tramitación».

1.1.2. La postura de la Comisión de Criterios de Calificación Registral Gráfica

La Comisión de Criterios de Calificación Registral Gráfica, apoyándose en la postura del Servicio de Estudios Registrales, adopta una postura favorable a la extensión de los supuestos de rogación tácita, en los que ha de entenderse solicitada la incorporación de la georreferenciación. Así, en su respuesta a la consulta 5/2016, de 30 de mayo de 2016, se refiere al alcance del principio de rogación en los supuestos en los que la incorporación de la georreferenciación no es requisito necesario del asiento registral y declara al respecto:

«No se plantea ninguna duda en los supuestos en los que la inscripción de la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, pues en este caso, el interesado no puede excluirla. La rogación se manifiesta aquí por la propia presentación del título incorporando esa representación gráfica que habrá que calificar junto con el restante contenido del título, para decidir si el asiento se puede practicar o no. Las dudas interpretativas vienen en aquellos supuestos en los que la constancia de la georreferenciación de la finca en el asiento es circunstancia potestativa de la inscripción. Es decir, que esta puede practicarse, aunque no conste la representación gráfica de la finca en el asiento. En este caso, se entiende que la inscripción de la georreferenciación está sujeta a la previa rogación, por lo que no cabe la incorporación de oficio de las coordenadas de las fincas o edificaciones, cuando en la escritura no se incorpora georreferenciación de ninguna clase, conforme al principio general de actuación rogada del Registrador del artículo 6 de la LH. Pues la Ley no ha querido que en estos supuestos se impida la inscripción y se paralice el tráfico jurídico de la finca. Además, esas coordenadas no han sido consentidas por el titular en el momento del otorgamiento del título. Si existiera consentimiento de este, el artículo 9 establece el procedimiento para poder inscribir la representación geográfica».

Esta posición es ratificada por la RDGRN de 3 de octubre de 2016, cuando, aun reconociendo la posibilidad de consulta directa a la Sede Electrónica de Catastro por el registrador, matiza: *«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».*

La Consulta 5/2016 citada concluye:

«1. La inscripción de la representación gráfica catastral calificada positivamente por el Registrador no requiere de petición expresa. Esta se entiende solicitada con la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica al título, y se produce alguna de las siguientes circunstancias:

- a) *Cuando se adapta la descripción a ella y la diferencia superficial es inferior al 10%.*
- b) *Cuando el interesado manifiesta que la certificación aportada coincide con la realidad física de la finca.*
- c) *Cuando manifiesta que no puede declarar si coincide o no con la realidad física de su finca y no excluye expresamente la inscripción de la georreferenciación.*
- d) *Cuando no manifiesta nada al respecto y no excluye expresamente la inscripción de la georreferenciación, se plantea la cuestión de si el Registrador puede entrar a calificar e inscribir, en su caso, la georreferenciación. Y ello porque, con la certificación catastral incorporada trata de acreditar la referencia catastral y también, conforme al artículo 3.1 del TRLCI «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 catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero». Circunstancias todas ellas que han de ser calificadas por el Registrador pues forman parte de la descripción de la finca, según el artículo 9 a). Y además conforme al artículo 9 b) párrafo tercero, a los efectos de la Ley Hipotecaria, la incorporación de certificación catastral descriptiva y gráfica tiene por objeto la inscripción de la georreferenciación de la finca, si el Registrador la declara correspondiente.*

2. *En caso de discrepancia, cuando no se cumplan los requisitos de calificación positiva de las operaciones de identificación geográfica coherente de la finca y correspondencia gráfica de ambos recintos, de modo que existan dudas de la identidad de la finca, de su perfecta distinción de las colindantes, sean privados o de dominio público y las diferencias superficiales sean superiores al 10% de la cabida inscrita, el Registrador denegará la inscripción de la georreferenciación y emitirá el informe motivado al Catastro. Para que se inscriba la georreferenciación se requiere petición expresa de inicio del expediente del artículo 199 de la LH, pues este implica una fase que es la notificación a colindantes que no se da en el primero, que por tanto ha de ser rogada por el interesado. Se entenderá solicitada si se rectifica la descripción para adaptarla a la de la certificación catastral. (RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015)».*

1.2. LA POSICIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

Su doctrina sigue una línea decidida respecto a la plena aplicación de la Ley. Sin embargo, en este punto no ha seguido una línea clara desde su entrada en vigor.

En unas resoluciones parece seguir una línea tendente a la necesidad de petición expresa para la incorporación de la representación gráfica. Así lo declara, por ejemplo, en la RDGRN de 6 de mayo y 3 de octubre de 2016, o en la de 22 de febrero de 2108, de las que se desprende que el reflejo registral de la referencia catastral de una finca en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10, pues esta incorporación de la referencia catastral no supone inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción registral de la finca. Para ello, sería necesario que se solicite la inscripción de la representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente.

No se refiere la resolución al supuesto en el que no deba rectificarse la descripción por coincidir la superficie registral y catastral, supuesto en el que existe una coordinación gráfica de hecho, que el registrador debiera poder incorporar, sin necesidad de petición expresa, al igual que en el supuesto de rectificación de la superficie de la finca, cuando la diferencia sea inferior al 10 % de la cabida inscrita, pues hay que recordar que el Registro de la Propiedad es tendencialmente exacto y el Registro no debe amparar inexactitudes, que se acreditan mediante documentos fehacientes, que no requieren el consentimiento de los interesados para su rectificación, según la RDGRN de 23 de febrero de 2018.

En la RDGRN de 18 de abril de 2018 declara que no procede suspender la inscripción de una representación gráfica catastral, porque la misma no se ha solicitado ni expresa ni tácitamente.

Sin embargo, en otras sí ha admitido su inscripción o incorporación con base en una solicitud presunta. Así, la de 2 de junio de 2017 declaró en su Fundamento de Derecho 3.º: *«En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita. Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, “presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia”.* Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean estos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas». Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

Y en el Fundamento de Derecho 4.º declara: *«En el caso de este expediente el registrador expresa en la nota que no se solicita expresamente la modificación de la descripción. El planteamiento del registrador no puede acogerse favorablemente, ya que la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, “salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo” (cfr. art. 425 del Reglamento Hipotecario antes transcrito), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido. Además, en el caso que nos ocupa, ninguna duda existe acerca de la solicitud de inscripción de la rectificación. No solo se reseña en el título presentado la nueva descripción de la finca, sino que esta se apoya en la certificación catastral incorporada al mismo».*

Y si ese pronunciamiento es válido para la rectificación de la descripción de la finca, no parece que deba ser otra la interpretación a seguir para la inscripción de la representación gráfica de la finca, que completa, precisamente, esa descripción.

La RDGRN de 19 de julio de 2016 declaró en su Fundamento de Derecho 3.º: *«En el presente caso se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad (...) un exceso de cabida inferior al 10% de la superficie inscrita. Como se ha señalado anteriormente en estos casos, se pretenda o no inscribir la representación gráfica, no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción “a los titulares registrales de las fincas colindantes”. A pesar de ello, la registradora procedió a iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley, con buen criterio, ya que, como manifiesta en su informe, existen dudas fundadas respecto a la verdadera superficie (...). Por ello, ante la insuficiencia de otros procedimientos para acceder a inscribir la rectificación de superficie pretendida, el registrador actúa correctamente acudiendo a dicho procedimiento que, como se ha visto, permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca que este caso se aporta. A tal efecto, y para respetar el principio de rogación, el interesado fue notificado del inicio de dicho procedimiento, según consta en el expediente, por lo que tuvo oportunidad de oponerse a su tramitación».*

De la resolución se deduce que el inicio del expediente del artículo 199 requiere rogación, que se entiende solicitado por la solicitud de inscripción del interesado de un exceso de cabida. La registradora tiene dudas respecto a la identificación de la finca sobre la que se pretende declarar el exceso de cabida con sus fincas colindantes, una de las cuales es de titularidad pública. Por ello

inicia un expediente del artículo 199 y lo notifica al interesado. Pero, de ello no se puede interpretar que en el caso que no existan esas dudas, la registradora no pueda practicar la incorporación de la georreferenciación aportada en el título presentado y solicitada la inscripción del exceso de cabida, pues es la calificación registral la que ha de controlar el cumplimiento de los requisitos del artículo 9 b). Si los cumple podrá incorporar la georreferenciación y si no los cumple se requerirá la tramitación de un expediente del título VI, mediante solicitud expresa, y en el caso del artículo 199 tácita.

Y ello, después de expresar los diversos procedimientos mediante los cuales se puede obtener la rectificación de la superficie que, como reitera la RDGRN de 7 de noviembre de 2017, son:

1.º. Los que solo modifican la superficie de la descripción literaria sin incorporar la representación gráfica de la finca [art. 201.3, letras a) y b) de la LH] limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita y no están dotados de ninguna tramitación previa.

2.º. Los que permiten inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca, tomando como base la certificación catastral descriptiva y gráfica [arts. 9 letra b) y 201.3 letra b de la LH]. Este concreto supuesto tampoco está dotado de tramitación previa.

3.º. Los que permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (superficie o linderos, incluso fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices (arts. 199 y 201.1 de la LH). Estos están dotados de unos trámites y garantías previas.

En todo caso se precisa que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la realidad de la modificación ni dudas sobre la representación gráfica aportada. Así la RDGRN de 1 de junio de 2017 referida a la doctrina general sobre artículo 199 y a las dudas que puedan surgir al registrador, señaló: *«El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Además, el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una*

representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria “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. 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”. Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, 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, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016. Como ha reiterado este Centro Directivo, “siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras)”».

La RDGRN de 15 de enero de 2018 señaló: «En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a la posible existencia de negocios no documentados, según ha quedado expuesto anteriormente, y atendiendo a los datos físicos, comparados con las descripciones registrales de las fincas afectadas, a sus historiales y titularidades y a las representaciones gráficas disponibles en el Registro. Finalmente, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 7 de junio de 2017 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. En particular en el caso de este expediente la registradora incluso manifestó en su

calificación la documentación que a su juicio debe aportarse para disipar tales dudas. Por todo ello es correcta la actuación de la registradora en este aspecto».

Para concluir, la RDGRN de 6 de febrero de 2018, aunque no se refiere a un supuesto de inscripción de la georreferenciación de una finca, reitera que *«la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean estos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas; pero esa misma doctrina exige para aplicar este criterio que en el propio título presentado quede diáfano y claro, sin margen de duda en su interpretación jurídica, cual sea la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción —en sentido amplio de acceso al Registro— se solicite».*

IV. ROGACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN: UNA INTERPRETACIÓN EVOLUTIVA

La posición que defendemos en este artículo es que, a pesar de la importancia de la reforma operada por la Ley 13/2015, no se introduce novedad en lo que al principio de rogación se refiere, que sigue siendo un principio fundamental del sistema registral, de carácter formal, consistente en que el inicio del procedimiento registral solo puede hacerse a instancia de parte, rogada al registrador, solicitando la práctica de un asiento mediante la presentación del título inscribible, salvo que excepcionalmente pueda actuar de oficio.

1. LA VOLUNTAD DEL TITULAR EN LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La descripción de finca es una de las circunstancias que integran el asiento registral, como expresión de los datos y características necesarias para que pueda acceder al folio real y ser identificada, pues la descripción está al servicio de la identificación¹⁴. Es una necesidad del tráfico jurídico, por la confluencia de un triple interés¹⁵:

1. El interés del propietario, pues el concepto de finca incluye la necesaria atribución de titularidad a un propietario o a varios en comunidad, claramente identificados, que deben identificarla en la realidad física, describiéndola y realizando una serie de manifestaciones sobre ella, como veremos.

2. El interés de los colindantes, para que cada propietario pueda conocer la identidad del titular de la finca colindante, para poder conocer que su trazado sea lo más exacto e indubitado posible, evitando las imprecisiones que puede dar lugar a pleitos.

3. El interés público para dotar de seguridad al tráfico jurídico, fundamental para el desarrollo económico; para configurar la riqueza inmobiliaria como fuente de tributos; y para que la propiedad inmobiliaria pueda cumplir su función social y medioambiental.

4. A estos podemos añadir el interés de los terceros para conocer el estado descriptivo más o menos exacto de la finca, base física del derecho que pretenden adquirir.

5. Y el interés del Derecho Inmobiliario Registral, pues la descripción de la finca es un requisito del título inscribible y parte del contenido del asiento registral, para lograr su identificación, jurídica y geográfica, que permita evitar patologías como la doble inmatriculación o la inmatriculación de fincas imaginarias¹⁶. En este interés nos vamos a centrar, tomando en consideración la descripción de la finca como circunstancia de la inscripción, cuyo contenido y forma de practicarla se regula por la Ley, por ese quintuple interés aludido y no está sometida a la libre voluntad de las partes, a través del principio de rogación.

La novedad más radical de la Ley 13/2015 es que la descripción de la finca ha de completarse, obligatoria o potestativamente, según los casos, con su georreferenciación coherente, distinguiendo en la descripción una vertiente literaria y otra geográfica.

1.1. La voluntad en la vertiente literaria de la descripción

La facultad de descripción de la finca es una de las que integran el contenido del derecho de propiedad. Pero, esa descripción no se deja al libre albedrío del propietario del inmueble, sino que se le impone la obligación de describirlas de una determinada forma.

Así el artículo 9, en su letra a), obliga a que la descripción de la finca exprese: su situación física detallada, su naturaleza, sus linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, si les fuera exigible, la referencia catastral del inmueble o inmuebles y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro y si consta acreditada, su respectiva calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. Todas estas circunstancias han de manifestarse en el correspondiente título público, conforme al artículo 21.1 de la LH, cuando dispone: *«Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos»*.

En la descripción de la finca, el interesado ha de realizar una serie de manifestaciones, como son la referencia catastral que corresponde al

inmueble inscrito, pues esta, conforme al artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario 1/2004, de 5 de marzo (TRLCI), deberá figurar en los instrumentos públicos y se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos. La referencia catastral se aportará al Notario por los requirentes u otorgantes del título notarial en el que conste el hecho, acto o negocio constituido sobre el inmueble de que se trate y al Registro de la Propiedad, por quienes soliciten la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles (art. 40), mediante los documentos a los que se refiere el artículo 41, preferentemente, la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida por medios telemáticos, que acredita 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 catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. La certificación catastral se incorporará a los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley (art. 3.2 del TRLCI).

Por tanto, el propietario respecto de la finca ha de describirla al objeto de individualizarla al tráfico jurídico. Pero, ha de hacerlo en la forma determinada por la Ley 13/2015, que introduce una serie de reformas en la Ley Hipotecaria y en el Catastro, obligándole a hacer una serie de manifestaciones, cuando el inmueble tenga una repercusión sobre la realidad física.

1.2. La voluntad en la vertiente gráfica de la descripción

Desde un punto de vista gráfico, la georreferenciación de una finca registral es la traducción sobre un sistema de información geográfico georreferenciado de su descripción literaria o alfanumérica, incorporada a una inscripción, tras un procedimiento registral y la calificación positiva de la georreferenciación aportada en el título. Y ello se produce porque el titular registral manifiesta fehacientemente en el título presentado una descripción de la finca, con una vertiente literaria y gráfica, planteándose tres cuestiones:

1. Si ha de existir voluntad o petición expresa del titular registral para que se incorpore al asiento la georreferenciación aportada y consentida en el título.
2. Si la aportación de esa georreferenciación es obligatoria, o es voluntaria.
3. Si cabe la voluntad del interesado para excluir la incorporación de la georreferenciación, a pesar de la aportación realizada en el título.

1.2.1. La petición expresa de incorporación de la georreferenciación

Respecto a la primera cuestión, entendemos que la respuesta debe ser negativa, pues la petición de inscripción de la georreferenciación resulta inseparable de la de la inscripción ordinaria, cuando se aporte material geográfico suficiente. El interesado no puede rechazar o impedir que el registrador trate de georreferenciar la finca sobre el territorio, utilizando la cartografía catastral como básica, como trámite del procedimiento registral, que implicará una calificación, una decisión y una inscripción y despacho, en su caso, de la georreferenciación aportada¹⁷.

Esa incorporación al asiento de la georreferenciación, es decir, su inscripción en sentido técnico no requiere de una petición expresa, pues la Ley 13/2015 aspira a una coordinación entre el Registro y el Catastro, como deseo del legislador, que no queda al arbitrio de los interesados, por el quíntuple interés al que aludimos anteriormente.

Dejar el cumplimiento de esta ley, tan importante y costosa en su elaboración, al arbitrio de la voluntad de los titulares, supone concederles la posibilidad de elegir entre que se cumpla o que el gran número de fincas inscritas, antes de su entrada en vigor, sigan viviendo al margen de la aspiración legislativa de conectar su descripción con los datos físicos apoyados en una cartografía oficial como la catastral.

1.2.2. El carácter voluntario o necesario de la aportación de georreferenciación

Con respecto a la segunda cuestión, la georreferenciación de la finca ha de aportarse por el interesado en el título, sin que pueda formarse de oficio por el registrador, como ocurría con el régimen anterior a la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Por tanto, respecto a esa aportación en el título por el interesado, podemos distinguir tres situaciones:

1. Si aporta una georreferenciación catastral, entendemos que la petición de inscripción de la georreferenciación de la finca no es potestativa para el interesado, pues el título ha de incorporar, salvo en los supuestos legalmente excepcionados, o cuando la finca no tenga repercusión sobre la realidad física, una certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela correspondiente con la finca registral, con su representación gráfica georreferenciada. En ese caso, la aportación de georreferenciación implica petición de su incorporación, si tras la calificación registral, se cumplen los requisitos del artículo 9.

2. Si el interesado no aporta ninguna georreferenciación, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha seguido una línea fluctuante respecto a la consulta del Catastro por el registrador y la incorporación de la georreferenciación catastral. Así la RDGRN de 3 de octubre de 2016 declaró,

como hemos dicho, que *«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»*.

Sin embargo, la RDGRN de 2 de febrero de 2017 declaró: *«incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica, el registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015»*. La de 7 de abril de 2017 señala: *«En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la posibilidad de consulta directa por el registrador a la Sede Electrónica del Catastro, hay que recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016) acerca de 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. El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquel puede acceder directamente, no solo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral. Y lo mismo cabe decir en cuanto a los notarios, que disponen de iguales accesos a organismos oficiales, respecto a la elaboración de documentos inscribibles o la subsanación de los defectos que estos pudieran adolecer (cfr. art. 173 del Reglamento Notarial)»*.

3. Si el interesado aporta representación gráfica alternativa, en defecto o inexactitud de la catastral, se entiende solicitada su incorporación. Pero, su falta no impide la práctica del asiento, salvo caso de georreferenciación como circunstancia necesaria del asiento.

Y es que esta Ley destaca por la exigencia de la utilización de representaciones gráficas, en ciertos casos con carácter obligatorio, además de generalizar su uso, con carácter potestativo, basándose en la cartografía catastral básica y en la certificación catastral descriptiva y gráfica, como medio de georreferenciación principal para identificar las fincas registrales¹⁸. Y ello porque la utilización de representaciones gráficas supone un triple avance: tecnológico, al utilizar medios electrónicos para describir los inmuebles; de seguridad jurídica al conseguir un perfeccionamiento y mayor certeza en la descripción de los objetos de derecho; y supone un reforzamiento de los pronunciamientos registrales al extender el

principio de legitimación del artículo 38 de la LH a la descripción georreferenciada de la finca, cuando está coordinada con el Catastro¹⁹.

Si aporta georreferenciación, el interesado ha de realizar una serie de manifestaciones, en orden a determinar la situación en que se encuentra la georreferenciación de la finca en relación con la realidad física del inmueble, pues en todo instrumento público el notario solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción de la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público (art. 18.2 del TRLCI):

1. Si manifiestan la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el título público de acuerdo con dicha certificación y hará constar la manifestación de conformidad de los otorgantes. Es decir, consienten que la georreferenciación aportada en el título, coherente con la descripción literaria, pueda tener un efecto rectificador de esta, en su caso, para lograr la coherencia interna entre ambas.

2. Si 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. Si no lo acreditan, se describirá la finca según resulte del Registro y del Catastro, manifestando los otorgantes la falta de conocimientos técnicos para determinar tal circunstancia, sin iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del TRLCI o cualquier expediente para concordar la realidad física con la jurídica de la finca registral, regulados en el título VI de la LH, que son potestativos.

Todas las manifestaciones relativas a la descripción de la finca, literaria o georreferenciada, han de calificarse por el registrador, pues una de las novedades introducidas por la Ley 13/2015 es la transformación del sistema de transcripción de la descripción de la finca, basado en la mera manifestación de las partes, a un sistema de calificación e inscripción, donde las partes deben realizar una serie de manifestaciones relativas al estado descriptivo de la finca²⁰, que inciden en la forma en que el registrador ha de ejercer la calificación registral del título, como trataremos en otro artículo.

1.2.3. La voluntad excluyente a la incorporación de la georreferenciación al asiento

Respecto a la tercera cuestión respecto a si la voluntad del interesado puede excluir la incorporación de la georreferenciación aportada en el título, si cumple con los requisitos del artículo 9, puede alegarse en su favor lo dispuesto en el artículo 425 del RH, cuando dispone: «*Presentado un título, se entenderá, salvo*

que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia, en todo caso, a esa circunstancia».

A nuestro juicio, aunque en estos casos, la georreferenciación es circunstancia potestativa de la inscripción, la respuesta debe ser negativa, por los siguientes argumentos:

a) La aportación de la georreferenciación catastral es obligatoria respecto a títulos que hayan de presentarse en el Registro, salvo en los casos exceptuados por el artículo 39 del TRLCI y respecto a fincas con repercusión sobre la realidad física, que puedan ser localizadas por el interesado. Pero, puede que este desconozca la referencia catastral, o que la parcela carezca de georreferenciación catastral, o que esta sea inexacta. En esos casos, para que el registrador pueda proceder a la calificación registral se precisa un acto de voluntad del interesado, consistente en la aportación de una georreferenciación alternativa, pero no que este pueda excluir una actuación que es debida por el registrador, si se aporta una georreferenciación catastral en el título.

b) La calificación registral del título es unitaria y se refiere a este en su integridad, sin que los interesados puedan someter a calificación solo aquellas partes de los negocios que tengan por conveniente, excluyendo determinadas cláusulas, como ha declarado la RDGRN 27 de noviembre de 1986.

c) La calificación registral de la georreferenciación se configura como acto debido del registrador, en el impulso del procedimiento registral, iniciado por la rogación, que no puede excluirse parcialmente por implicar una serie de decisiones del registrador con una serie de consecuencias distintas, según el resultado de la calificación. Así:

1. Si la calificación es positiva:

- Se inscribirá la referencia catastral, por cumplirse los requisitos del artículo 45 del TRLCI.
- Podrá incorporar la georreferenciación aportada a la inscripción, si se cumplen los requisitos del artículo 9.
- Podrá declararla coordinada gráficamente con el Catastro, si es de origen catastral, o iniciar el procedimiento para lograr su coordinación, si es alternativa, siendo este uno de los objetivos principales de la reforma, aunque no se imponga con carácter obligatorio.
- Incorporada la georreferenciación y coordinada gráficamente la finca con el Catastro, se extiende el principio de legitimación a la georreferenciación, conforme al artículo 10.5 de la LH.

- Comunicará al Catastro el Código Registral Único de la Finca.
- La georreferenciación podrá ser objeto de publicidad registral y podrá visualizarse en el geoportal del Colegio de Registradores.

2. Si es negativa:

- El registrador podrá declarar dudosa la referencia catastral, por no cumplirse los requisitos del artículo 45 del TRLCI.
- No incorporará ninguna georreferenciación en el asiento.
- La finca se declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro.
- Se comunicará al Catastro un informe motivado con las causas de la no coordinación gráfica de la finca.
- La finca puede quedar identificada en la capa de fincas registrales identificadas geográficamente por el registrador, con valor auxiliar, de la aplicación informática homologada, sin producir efectos sustantivos, pero con importantes efectos registrales, como la localización del dominio, que puede ayudar a futuras calificaciones, por su valor auxiliar, pudiendo conocerse la identidad del titular registral como colindante.
- La georreferenciación no incorporada no puede ser objeto de publicidad registral, ni visualizarse en el geoportal del Colegio de Registradores.

Todas estas acciones del registrador, según el resultado de la calificación, no pueden dejarse a la exclusiva voluntad expresa de este en el título público.

1. Una interpretación evolutiva del párrafo 2.º del artículo 9 b) de la LH

A nuestro entender, la interpretación mayoritaria y dominante sobre la necesidad de rogación expresa para la incorporación de la representación gráfica al asiento, se basa en una interpretación excesivamente literal del término «potestativamente», utilizado por el párrafo 2.º de la letra b) del artículo 9, pues utilizando los medios de interpretación que la ciencia jurídica ofrece al interprete, la conclusión es distinta, como trataremos de explicar.

2.1. El argumento hermenéutico

Tratamos aquí dos cuestiones: la voluntad del legislador formulada en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio y el precedente legislativo en la materia.

2.1.1. La voluntad del legislador en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015

Uno de los objetivos que persigue esta Ley 13/015 es el de establecer un nuevo sistema de descripción de las fincas y de relaciones entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Así se desprende del párrafo 2.º del Exponente I de su Exposición de Motivos, cuando declara: *«El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones»*. Por tanto, parece que la coordinación entre el Registro y el Catastro es uno de los objetivos principales de la Ley, que se establece no solo en interés de los propietarios, sino también en interés de la Administración y los colindantes, los ciudadanos y el Derecho, para una mejor identificación de los inmuebles. Y ese objetivo se dificulta si entendemos, respecto de todas las fincas inscritas a uno de noviembre de 2015, que solo se procederá a coordinarlas gráficamente con el Catastro, cuando lo solicite expresamente el interesado.

En el párrafo final de este Exponente I, tras hacer un repaso de las diferentes medidas legislativas para lograr esa coordinación, entre las que destaca la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela en los títulos que puedan causar asiento en el Registro de la Propiedad declara: *«Desde entonces el Registro remite datos de relevancia al Catastro, pero hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información que permita la necesaria coordinación entre ambos. Existen supuestos en los que, por el carácter voluntario de la inscripción, por llevarse a cabo operaciones registrales o de alteración catastral sin que exista esa comunicación, o por otras causas, se producen situaciones de divergencia. Tampoco existe un procedimiento de coordinación que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles»*.

Por ello, en el Exponente II declara: *«la finalidad de esta Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa»*.

Resulta extraño que uno de los objetivos de la Ley, se deje al arbitrio o voluntad de los interesados, pues la coordinación gráfica se anuda por la Ley

a la inscripción de la georreferenciación, para lo que regula diferentes procedimientos, respecto de los cuales, el Exponente III comienza declarando en el primer párrafo: *«El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles, pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión».*

Particularmente clarificador es el siguiente párrafo, cuando declara: *«La Ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia».* Es decir, es la Ley la que regula como y cuando se logra la coordinación entre finca y parcela y las vías para dejar constancia de ello en el asiento. Tampoco de este párrafo se desprende que uno de los objetivos de la Ley se deje al arbitrio del interesado, al amparo del principio de voluntariedad de la inscripción, el que se practique o no la inscripción, cuyo contenido se regula por la Ley.

Y ello debe ser así porque, como continúa declarando el párrafo siguiente del Exponente III, *«La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia»*, de lo que se desprende que esta cuestión se establece, no solo en beneficio de los propietarios, sino también de la Administración, de los colindantes y de los terceros, que verán aumentada la fiabilidad de los datos publicados en el Registro.

De entre los *«procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas»*, se prevé, *«por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares»*. De ahí la diferenciación que hace la Dirección General de los Registros y del Notariado entre los distintos procedimientos a través de los cuales se puede rectificar la superficie de una finca, que son el procedimiento registral ordinario del artículo 9, o los expedientes de jurisdicción voluntaria del título VI, en caso de discordancia entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extrarregistral, que implicarán siempre notificación a los colindantes afectados.

Y ello nos lleva a la cuestión de determinar cuál es el criterio para acudir al marco de uno u otro. Ese criterio viene determinado por el artículo 9 y es la ausencia de dudas del registrador en la identidad de la finca. Si las hay, estas habrán de resolverse previamente mediante expediente del Título VI, pero no impedirán la práctica del asiento, cuando la georreferenciación no sea circunstancia necesaria de este. Así lo entiende la RDGRN de 3 de octubre de 2016, al declarar que cuando el reflejo registral de la georreferenciación no sea obligatoria sino potestativa, el hecho de que no sea posible inscribir esta, por dudar el registrador de la identidad de la finca, no impide que se pueda inscribir el negocio jurídico de transmisión o gravamen celebrado, si media solicitud al registrador, conforme al apartado segundo, letra c), de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros de 3 de noviembre de 2015.

Por tanto, de la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, no resulta que en la *mens legislatoris* esté presente la necesidad de rogación expresa para que pueda cumplirse uno de los objetivos esenciales de la Ley: la coordinación, aunque no sea objetivo obligatorio, sino que se logre, cuando sea posible, tras la correspondiente calificación registral positiva.

2.1.2. El precedente legislativo inmediato

El precedente legislativo inmediato, constituido por la redacción anterior del artículo 9 operada por la Ley 24/2001, también parece abonar esta conclusión, pues el anterior artículo 1 distinguía dos situaciones:

1. La identificación geográfica de la finca por el registrador, que implicaba una acción de localizar, una calificación y una decisión de la que debía dejarse constancia mediante un asiento, que en la práctica fue de una nota marginal, que se denominó de validación. A ella se refería el último párrafo del artículo 9.1 al disponer: «*Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a estas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente*».

Por tanto, parece configurarse como obligación o acto debido de los registradores, al calificar la descripción de la finca, que hacen los interesados en el correspondiente título público, por el cual este procedía a identificar geográficamente la finca, para coordinar la descripción con su base gráfica y la incorporación a esta de la calificación urbanística, ambiental o administrativa correspondiente, mediante un sistema de información geográfica, tras la correspondiente calificación y decisión, sin que fuera necesaria una rogación expresa para realizarla, más allá de la que representa la petición de inscripción mediante la presentación del título tradicional.

2. El archivo de la base gráfica aportada por los particulares, a que se refieren los dos primeros párrafos del artículo 9.1, que requiere una rogación tácita, manifestada por la incorporación al título de una base gráfica. El primer inciso del artículo 9.1 comienza disponiendo: «*Podrá completarse la identificación de la finca mediante...*»; por lo tanto, la posibilidad de aportar una base gráfica para completar la identificación de la finca quedaba al exclusivo arbitrio del otorgante del título. Ello podía hacerse «*mediante la incorporación al título...*»; por tanto, la base gráfica no era parte de la descripción de la finca, sino que aparece como un material complementario que no se incluye en la configuración del título, esto es, que se incorpora al mismo, aunque lo acompaña. Esta postura se reafirma de forma concluyente al principio del párrafo siguiente, cuando dispone: «*La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen*». Cabe, por tanto, la posibilidad de no hacerlo, «*deberán acompañarse al título*», sin que queden incluidos en la descripción de la finca²¹.

Esta operación de archivo voluntario, si se aportaba la base gráfica, facilitaba la obligación del registrador, regulada en el último párrafo, pero si no se aportaba, en ningún caso excluía el acto debido del registrador de proceder a identificar geográficamente la finca sobre una cartografía, mediante el uso de un sistema de información geográfica.

Entendemos que el precedente de la Ley 13/2015 no está constituido por los dos primeros párrafos del artículo 9.1 anterior, que regula la aportación voluntaria de base gráfica y la operación de su archivo registral, sino por el tercero, que contiene el origen de lo se denominó la técnica de la inscripción registral gráfica, que luego culmina con la redacción del artículo 9 b), tras la redacción dada por la Ley 13/2015, siendo las novedades que el registrador no puede confeccionar la representación gráfica de oficio, sino que debe aportarse por el interesado, ya sea de origen catastral o alternativo, cuando se admita, siempre que esta respete los requisitos de homogeneidad de la cartografía catastral.

La nueva Ley contempla la georreferenciación de la finca como circunstancia de la inscripción y como parte integrante del título y no para una operación de archivo de la base gráfica aportada voluntariamente por el interesado. Este tiene que aportar obligatoriamente una representación gráfica catastral y efectuar una serie de manifestaciones sobre ella, integradas en la descripción de la finca en el título, como hemos visto.

Lo que ocurre es que, si no lo hace, no por ello se excluye la práctica del asiento, pues su incorporación al mismo es potestativa para el registrador, salvo en los casos en los que la misma se configure como circunstancia forzosa del asiento.

Pero, también puede aportar una representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral, en defecto o inexactitud de esta, que ha de alegar, siendo su aportación voluntaria e implicando un supuesto de rogación tácita

de solicitud de inscripción de esa georreferenciación y no de la catastral, que también ha de incorporarse al título.

Pero, en todo caso, el registrador ha de proceder a calificar la descripción de la finca en todas sus circunstancias, incluida la georreferenciación y a adoptar una decisión sobre ellas, que deberá plasmar en el asiento y en la aplicación informática homologada; calificación y decisión que se entienden incluidas en la petición de inscripción manifestada mediante la presentación del título. Y ello, porque lo que pretende la nueva ley es lograr una descripción literaria, perimetral y georreferenciada de la finca, como regla general, sin perjuicio de que la última sea, salvo en los supuestos determinados, una circunstancia potestativa, que admite asientos en los que no se incorpore la georreferenciación, pero no como regla general, sino como situación excepcional, por existir una discordancia con la realidad física y no solicitar el interesado su subsanación por los medios previstos para ello. Pero, cuando no exista esa discordancia, el registrador, tras su calificación podrá incorporar al asiento, en su caso, la georreferenciación coherente con la descripción de la finca, que será registral y se regirá por los principios hipotecarios, produciendo efectos sustantivos y será susceptible de publicidad registral.

1.1. El argumento literal

Este ha sido el principal argumento para defender la necesidad de una rogación expresa para incorporar la georreferenciación de una finca al asiento de inscripción, interpretando la palabra «*potestativamente*» del párrafo segundo de la letra b) del artículo 9, como dirigida al interesado, equiparando los términos «incorporación» e «inscripción». Sin embargo, la redacción de los siguientes párrafos del artículo 9 b) parece abonar la conclusión respecto a que estamos ante un acto debido del registrador en el impulso del procedimiento registral, que ha de culminar con una decisión respecto a la incorporación de la georreferenciación y la coordinación gráfica con el Catastro.

1.1.1. La interpretación del término «potestativamente»

Este término, amparándose en el principio de voluntariedad de la inscripción, se interpreta como dirigido al interesado, que ha de solicitar la incorporación de la georreferenciación a la inscripción, olvidando que lo que es voluntario es solicitar la práctica del asiento, pero su contenido se regula por la Ley sin estar sujeto a la voluntad de los interesados.

A nuestro juicio, ni siquiera de este argumento se desprende la necesidad de petición expresa de inscripción de la georreferenciación y la coordinación gráfica con el Catastro.

En primer lugar, porque el artículo 9 no está regulando el principio de ro-gación, sino las circunstancias del asiento de inscripción, que se redacta por el registrador, tras la calificación de las manifestaciones de los otorgantes del título público. Por tanto, no es un precepto dirigido a los otorgantes, sino al registrador competente, imponiéndole una serie de obligaciones en la redacción del asiento, entre las que ordena cuando podrá incorporar la georreferenciación al asiento y determinando cuando esta es una circunstancia que deberá incorporar obligato-riamente, sin la que no podrá practicarse el asiento y cuándo podrá incorporarla potestativamente, sin que la no incorporación impida la práctica del asiento.

Por tanto, la expresión «Asimismo *podrá incorporarse con carácter potesta-tivo*» se utiliza por contraposición a los supuestos del párrafo primero, referido a los supuestos de incorporación obligatoria de la georreferenciación. Y se refiere a los supuestos en los que no sea posible la incorporación de la georreferencia-ción, por no cumplirse los requisitos de los párrafos siguientes del artículo 9 b), ya sea por no referirse a la misma porción de territorio, invadir fincas o dominio público colindante, o existir una discordancia superficial superior al 10% de la cabida inscrita. En esos casos el legislador presume una discordancia que hay que subsanar para lograr la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral, mediante los expedientes aptos para ello, regulados en el título VI de la LH. Esa subsanación de la discordancia requiere solicitud expresa, o tácita, rectificando la descripción de la finca en el título para adaptarla a la de la georreferenciación (RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015). En estos casos, se han de aplicar los requisitos del artículo 199 de la LH, el primero de los cuales es, precisamente, la existencia de una discordancia con la realidad física que se ha de subsanar para poder incorporar la georreferenciación aportada y coordinar gráficamente la finca con el Catastro. Y ello puede hacerse con ocasión de la formalización de otro acto inscribible, o como operación registral específica, que puede solicitarse incluso por instancia privada.

Por tanto, interpretamos que la expresión «*potestativamente*» no se refiere a que los otorgantes del título puedan incorporar la georreferenciación, pues esta es obligatoria para ellos, como resulta del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, sino que va referida al registrador.

1.1.2. La equiparación de los términos «incorporación» e «inscripción»

Otro de los argumentos que han dado lugar a la interpretación que exige solicitud expresa o tácita para incorporar la georreferenciación es la identi-ficación de los conceptos de «incorporación» e «inscripción», que se utiliza indistintamente el artículo 9 de la LH.

Que la incorporación de la georreferenciación a la finca es una inscripción en sentido técnico nadie lo duda, pero la acción que realiza el registrador para

hacer constar esa georreferenciación no es la tradicional acción de inscribir, sino la de incorporar una circunstancia, en soporte electrónico como es el archivo GML, a un asiento en soporte papel, que redacta el registrador.

Esa incorporación solo puede hacerse, mientras el folio real siga siendo en soporte papel, utilizando la firma electrónica reconocida del registrador como medio y no como fin.

Así, el registrador extrae las coordenadas de georreferenciación aportadas por el interesado, como circunstancias de trascendencia real que integran el archivo GML aportado. Atribuye a estas los atributos registrales, que son el código registral único de la finca y el asiento de presentación en el Diario. Con estos datos conforma un GML que firma con su certificado de firma electrónica reconocida, para generar un Código Seguro de Verificación, que individualiza el archivo y que se incorpora al asiento registral, como circunstancia de la inscripción, cuando la calificación sea positiva, que luego ha de ser firmado por el registrador, utilizando su firma ya como un fin, cual es culminar el procedimiento registral con la redacción y firma del asiento, que produce efectos jurídicos. Esta forma de incorporación se sanciona por la RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015.

En ningún caso el término «incorporación» puede interpretarse en el sentido que tenía la expresión en los dos primeros párrafos del artículo 9.1, redactado por la Ley 24/2001, pues esa incorporación no alude a la posibilidad que tienen los titulares de aportarla, para lograr su archivo, sino que se refiere al modo en que el registrador efectuará la acción de inscribir una circunstancia, de origen electrónico a un folio en soporte papel.

Por ello, no podemos concluir que la equiparación de los términos «incorporación» e «inscripción» pueda determinar la separación de la rogación en dos vertientes distintas, como si de dos asientos distintos se tratara, la petición de inscripción del derecho, mediante la presentación del título y la petición expresa o tácita de inscripción de la georreferenciación, si se describe la finca como resulta de la georreferenciación aportada.

La petición de inscripción es única y deriva de la presentación del título inscribible, en el que se aporta una georreferenciación determinada de la finca, que obliga al registrador a calificarla y a decidir si la incorpora o no al asiento, como circunstancia de este. Solo cuando no se aporta, el registrador no efectuará ninguna operación de incorporación de la georreferenciación, porque el titular no ha prestado consentimiento respecto a ninguna georreferenciación que complete la descripción de su finca.

1.1.3. La redacción del resto de los párrafos del artículo 9 b)

Del mismo resulta que la calificación de la georreferenciación aportada y la incorporación de esta circunstancia potestativa, en caso de calificación positiva,

es un acto debido del registrador, que deriva del impulso del procedimiento registral y del modo en que ha de redactar el asiento. Así:

1. La letra a) del artículo 9 regula como circunstancias de la inscripción:

- a) La constancia de la referencia catastral, pues la identificación de las fincas registrales debe utilizar como básica la cartografía catastral (art. 10).
- b) El estado de coordinación gráfica o no de la finca registral con la parcela catastral, que estará:
 - Coordinada cuando se incorpore la georreferenciación catastral, que es la regla general.
 - No coordinada cuando el registrador decida denegar la inscripción de la georreferenciación y no se inste un expediente del título VI.
 - Pendiente de coordinación cuando se inscriba una representación gráfica alternativa, mientras no se conteste a la comunicación registral de su incorporación a la inscripción o pase el plazo de 6 meses a que se refiere el artículo 10.5 de la LH, sin oposición expresa del Catastro a dicha incorporación, con validación técnica previa.

2. Los demás párrafos del artículo 9 b) regulan la forma en que el registrador ha de incorporar la georreferenciación al asiento, utilizando reiteradamente términos imperativos, cuando se cumplan los requisitos a que se refiere, dejando al arbitrio del registrador la incorporación o no de la representación gráfica.

Así, en el párrafo 3.º 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»*. Ello se reitera en el artículo 10.2 de la LH, cuando dispone: *«En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo»*, que se refiere a los supuestos excepcionales en los que puede aportarse representación gráfica alternativa.

Por tanto, el hecho que el título incluya una descripción y una representación gráfica implica ya una rogación o petición de calificación e inscripción de la descripción actualizada de la finca. Curiosamente, esta rogación expresa no se plantea cuando se incorpora al título una representación gráfica alternativa, que es el supuesto excepcional, pues se entiende solicitada por el mero hecho de incorporarse al título, alegando el interesado la inexactitud catastral. No parece lógico que se exija cuando se acompañe una representación gráfica catastral, cuya incorporación al título es obligatoria, en los casos determinados en el TRLCI, y

que no se exija cuando se aporte una alternativa. Entendemos que la calificación registral de la georreferenciación ha de realizarse cuando se aporte una georreferenciación de la finca, pero el registrador podrá practicar el asiento, aunque no se aporte georreferenciación, salvo que su incorporación sea obligatoria.

En iguales términos imperativos se pronuncia el párrafo 5.º de la letra b) cuando 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»*. Por tanto, el mandato del legislador es claro, si no hay duda, la representación gráfica aportada debe inscribirse, y si las hay, podrá practicarse el asiento registral, pero con una descripción meramente literaria y para inscribir la georreferenciación, «potestativamente», podrá subsanarse la discordancia, mediante expediente del Título VI, cumpliéndose en todo caso los requisitos del artículo 199, ya sea con ocasión de la práctica de otro asiento, o como operación registral específica.

Términos imperativos que reitera en el párrafo 2.º del artículo 10.2, 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»*. Por tanto, el artículo 10.2 de la LH equipara la aportación de una representación gráfica catastral a la petición de calificación e inscripción, en su caso, de esta por el registrador, que habrá de incorporarla obligatoriamente, en los casos de la letra a), sin la que no se puede practicar el asiento, o potestativamente en los demás casos, sin que se impida la práctica del asiento principal, en cuyo caso, la descripción será meramente literaria.

De igual modo, en términos imperativos se pronuncia el párrafo 7.º del artículo 9, cuando dispone: *«Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación»*. Si el registrador puede rectificar de oficio la superficie porque ha decidido, previamente, inscribir la representación gráfica es porque:

- a) Hay una diferencia superficial inferior al 10 % de la cabida inscrita, pues si no la hay y la superficie catastral y registral coinciden, no hay

ninguna rectificación de superficie que haya de ser expresamente solicitada por el interesado.

- b) Si procede de oficio es porque no ha habido una rogación expresa previa, pues si la hubiera habido, no actuaría de oficio, sino en virtud de una rogación expresa.

Además, en el párrafo 8.º se impone a todos los registradores la obligación de disponer *«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»*. Por tanto, el registrador ha de calificar la relación de la descripción literaria de la finca con su representación gráfica, utilizando esta aplicación, como una de las actuaciones en el ejercicio de la calificación registral, como acto debido del procedimiento registral, que plasmará en una decisión expresada en el asiento.

Por tanto, desde un punto de vista literal, la expresión «potestativamente» no se refiere a la voluntariedad de la inscripción, sino al hecho de ser la incorporación de la georreferenciación circunstancia potestativa de la inscripción. Por tanto, podemos concluir que la calificación de la descripción y de la georreferenciación aportada en el título es un acto debido del registrador y que la aportación de una georreferenciación catastral o alternativa implica la petición de calificación de la georreferenciación y de inscripción, en su caso, que no puede ser excluida por el interesado.

1.2. El argumento sistemático

El argumento sistemático hemos de tratarlo desde un doble punto de vista: la sistemática extrínseca del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y la sistemática intrínseca de la letra b) del mismo.

1.2.1. La sistemática extrínseca del artículo 9 en la Ley Hipotecaria

El artículo 9 se ubica dentro del Título II de la Ley Hipotecaria, que lleva por rúbrica «De la forma y efectos de la inscripción», regulando sus circunstancias, en precepto distinto del artículo 6, que según la doctrina dominante recoge el principio de rogación registral, que deriva del consentimiento de los interesados.

Sin embargo, el contenido del asiento no está bajo la influencia del principio de rogación, pues su contenido deriva de la Ley, pues el registrador ha de redactar el asiento de la manera determinada por la Ley tras la correspondiente calificación registral de todas y cada una de las circunstancias del asiento, referidas al sujeto, al objeto y causa del derecho que se inscribe.

Por ello, el artículo 9 comienza disponiendo: *«El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. 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:»*. Por tanto, las circunstancias relativas al objeto del derecho inscribible son las que resultan del artículo 9 a) y b) y habrán de plasmarse en el asiento por lo que resulte de las declaraciones de las partes en el título y de los asientos del Registro, sin que intervenga en ellos la autonomía de la voluntad, dada la redacción imperativa del párrafo y porque el ámbito de la rogación se limita en el artículo 6 a la sola presentación del título en el Registro.

1.2.2. La sistemática intrínseca del artículo 9 b) de la LH

La ciencia jurídica y la práctica registral no se han detenido en el estudio de la sistemática intrínseca del párrafo b) del artículo 9, y se han limitado a distinguir dos supuestos de inscripción de la georreferenciación de la finca:

1. Los supuestos de inscripción obligatoria del párrafo 1.º de la letra b).
2. Los supuestos de inscripción potestativa del párrafo 2.º, respecto de los cuales crea un supuesto de petición especial, que no deriva de la letra de la Ley, como hemos visto.

A nuestro juicio, esta distinción es errónea y deriva de la mejorable sistemática de la letra b) del artículo 9, pero sin negar que el mismo tenga una sistemática intrínseca.

El citado artículo no distingue dos clases de inscripción de la georreferenciación de la finca, según sea obligatoria o voluntaria, sino que los dos primeros párrafos están distinguiendo cuando la georreferenciación es una circunstancia necesaria o potestativa de la inscripción mientras que los siguientes regulan el modo en que el registrador ha de incorporar al asiento la georreferenciación aportada de la finca o el modo en que debe denegar la misma e inscribir el derecho, cuando la misma una circunstancia potestativa del asiento. De ahí que el precepto utilice el término incorporación de la georreferenciación, en el sentido de incorporación al asiento de inscripción, como circunstancia de esta²², sin que

podamos distinguir por un lado la inscripción del derecho y por otro la de la georreferenciación, pues la inscripción es única porque la rogación también lo es. Ello no obsta para afirmar que la incorporación de la georreferenciación sea una verdadera inscripción en sentido técnico, desde el punto de vista material, pero no desde el formal, pues se integra en el contenido del asiento.

1.2.3. La georreferenciación como circunstancia de la inscripción

Del citado precepto se deriva que la georreferenciación es una de las circunstancias de la inscripción, pero distinguiendo dentro de ella, dos supuestos:

1. Aquellos en los que la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, que son los del artículo 9 b) primer párrafo, es decir: *«parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos»*. En estos casos, el artículo 9 ordena al registrador que una calificación negativa de la georreferenciación impide la práctica del asiento, por lo que en caso de discordancia con la realidad física, debe suspender la práctica del asiento e iniciar la tramitación del expediente adecuado para subsanarla y lograr la concordancia, que es el del artículo 199, si el interesado no opta por ningún otro, siendo un supuesto de rogación tácita, pues el asiento no puede practicarse sin que se incorpore la georreferenciación, concordante con la realidad física.
2. Aquellos en los que la georreferenciación es una circunstancia voluntaria o potestativa de la inscripción, en los que el artículo 9 permite al registrador la práctica del asiento, aunque no incorpore la georreferenciación aportada de la finca en el título, obligatoria si la misma tiene una repercusión en la realidad física y no se ha solicitado la tramitación de expediente para lograr la concordancia de la realidad registral con la física extrarregistral.

Por tanto, la expresión *«podrá incorporarse con carácter potestativo»* se refiere al supuesto que no sea posible la incorporación de la georreferenciación por no cumplirse los requisitos de los párrafos siguientes del artículo 9 b), en cuyo caso hay que solicitar la subsanación de la discordancia, para lo cual es preciso acudir a un expediente previsto al efecto, ya sea con ocasión de la formalización de otro acto inscribible, o como operación registral específica, que puede solicitarse incluso por instancia privada.

De ahí la remisión a los requisitos del artículo 199, el primero de los cuales es la existencia de una discordancia entre la realidad registral y la física

extrarregistral, pues el título VI lleva por rúbrica: «De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica». Y la necesidad de lograr la concordancia parte de la existencia de una discordancia, pues si esta no existe, nada hay que subsanar y el registrador podrá incorporar la georreferenciación de la finca, cumplidos los requisitos del artículo 9.

Por ello, el artículo 198 dispone: «*La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro*».

Y como ha declarado la DGRN Circular de 3 de noviembre de 2015, en la letra a) del número Segundo: «*Para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore*». Por lo que, a contrario sensu, podemos entender que, en el procedimiento registral ordinario, la rogación deriva de la mera incorporación al título de una georreferenciación, en los casos en los que, por Ley, deba incorporarse esta.

Y según el artículo 3.3 del TRLCI: «*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*». Por ello, el registrador ha de calificar comparando el contenido del Registro con el del Catastro, para formar su decisión respecto a la descripción de la finca, máxime si el interesado manifiesta que la georreferenciación coincide con la realidad física de la finca y si no logra la convicción mediante el control del cumplimiento de las circunstancias del artículo 9 b), los pronunciamientos registrales siguen permaneciendo sobre los catastrales, mientras no se subsane la discordancia mediante expediente adecuado del título VI de la LH.

Ello concuerda con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que estima que no es necesario expediente del artículo 199 para inscribir la georreferenciación de una finca y rectificar la descripción, lo que puede lograrse en el seno de un procedimiento registral ordinario, si se cumplen los requisitos del artículo 9, partiendo de las declaraciones de las partes en el título, presentado en el Registro, en cumplimiento del principio de rogación. Es decir, cuando no hay dudas en la identidad de la finca, las diferencias superficiales son inferiores al 10 % de la cabida inscrita y no hay colindantes afectados. Así, la RDGRN de 1 de junio de 2017, referida a la doctrina general sobre artículo 199 y a las dudas que le pueden surgir al registrador, señaló que la georreferenciación aportada: «*En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «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. 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».

«Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, 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, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016. Como ha reiterado este Centro Directivo, “siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras)”».

1.1.4. El argumento lógico

Desde un punto de vista lógico, no puede dejarse el cumplimiento de la Ley 13/2015 a la voluntad del interesado, primero porque la inscripción de la georreferenciación produce efectos jurídicos (art. 10.5 de la LH) y la descripción de la finca es una circunstancia necesaria de la inscripción y esta debe ser perimetral y preferentemente georreferenciada.

De seguir el criterio mayoritario se están dejando fuera del ámbito de aplicación de la Ley a la mayoría de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 por la sola voluntad de las partes, las cuales se inscribieron con unas descripciones elásticas, pero inexactas en ocasiones y que pueden estar alejadas de la realidad actual, si

la inscripción es muy antigua, las cuales deben ser depuradas. Y la novedad trascendental que pretende introducir la Ley 13/2015 quedaría muy debilitada, y la *mens legislatoris*, en cierto modo, en agua de borrajas.

V. CONCLUSIONES

Con base en todo lo argumentado hasta ahora, podemos sentar una serie de conclusiones:

I. La Ley 13/2015 no introduce novedades fundamentales en el principio de rogación, en lo que se refiere a la descripción georreferenciada de la finca. La rogación se refiere a la solicitud de práctica de un asiento, cuyas circunstancias regula la Ley, mediante la presentación de un título inscribible, que puede contener una georreferenciación que el registrador habrá de calificar e inscribir, en su caso.

II. La georreferenciación ha de aportarse y consentirse por el interesado, sin que el registrador pueda formarla de oficio, pues falta el consentimiento del interesado a esa georreferenciación.

III. La incorporación de la georreferenciación al asiento, como circunstancia de la inscripción, necesaria o potestativa, no requiere de petición expresa para que el registrador efectúe su calificación y decida incorporar, en su caso, la georreferenciación aportada, sentido en el que debe interpretarse la expresión «potestativo». La inscripción de la georreferenciación y la coordinación gráfica no perjudican al titular registral, que siempre puede alegar la inexactitud con la realidad física y la coordinación lo es a la fecha determinada por el asiento. Al contrario, le benefician, al tener mejor descrito el objeto de su derecho.

IV. Para que la georreferenciación pueda incorporarse al asiento, debe ser coherente con la descripción literaria. Esa coherencia puede derivar de una voluntad:

- a) Expresa, por la adecuación de la descripción de la finca en el título a la georreferenciación aportada.
- b) Tácita, cuando se declara simplemente que la georreferenciación aportada coincide con la realidad física del inmueble.
- c) Presunta, cuando deriva de la aportación de georreferenciación que cumple con los requisitos del artículo 9, tras la calificación registral, y el registrador decide inscribirla para que el asiento produzca los efectos sustantivos más plenos posibles. Solo cuando exista una discordancia que impida la incorporación potestativa de la georreferenciación, podrá practicar el asiento y no incorporar la georreferenciación, mientras no se inste la oportuna subsanación de aquella.

V. Si no se aporta, el registrador no incorporará georreferenciación alguna, con las consecuencias que se deriven de ello. Pero, siendo una circunstancia potestativa, su no aportación no impide la práctica del asiento, pero sí que tiene una serie de consecuencias en su redacción.

VI. Si se aporta una georreferenciación, la decisión respecto a su incorporación o no, no puede ser excluida por el interesado, pues no está en el ámbito de la rogación, sino en el ámbito de la calificación e impulso de oficio del procedimiento registral, en orden a la redacción del asiento, que debe hacerse en la forma determinada por la Ley y no por la voluntad de los interesados.

VII. La no incorporación no será un supuesto de inscripción parcial, puesto que la propia Ley la configura como circunstancia potestativa del asiento.

RELACIÓN DE RESOLUCIONES CITADAS

- RDGRN de 27 de noviembre de 1986
- RDGRN de 19 de enero de 1988
- RDGRN de 27 de febrero de 2012
- RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015
- RDGRN de 6 de mayo de 2016
- RDGRN de 19 de julio de 2016
- RDGRN de 3 de octubre de 2016
- RDGRN de 2 de febrero de 2017
- RDGRN de 7 de abril de 2017
- RDGRN de 8 de mayo de 2017
- RDGRN de 1 de junio de 2017
- RDGRN de 2 de junio de 2017
- RDGRN de 7 de noviembre de 2017
- RDGRN de 15 de enero de 2018
- RDGRN de 6 de febrero de 2018
- RDGRN de 22 de febrero de 2018
- RDGRN de 23 de febrero de 2018
- RDGRN de 18 de abril de 2018

BIBLIOGRAFÍA

- ARNÁIZ EGUREN, R. (1998): El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, Madrid, *RCDI*, núm. 645, marzo-abril.
- CASADO BURBANO, P. (2005): *Los principios registrales mercantiles*, Madrid, Centro de Estudios Registrales.
- DÍAZ FRAILE, J. M. (2015): Exégesis de la Ley 13/2015, *BCNR*, núm. 23, Madrid, Colegio de Registradores, noviembre.

- FENECH RAMOS, J. (2017): Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles, Madrid, *RCDI*, núm. 761, mayo-junio.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. (1998): *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Madrid, Civitas.
- (2016): *La finca registral y el Catastro*, Thompson-Reuters Pamplona, Civitas.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. (2015): Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación con la coordinación del Registro de la Propiedad y el Catastro, Madrid, *Revista CT: Catastro*, núm. 84, agosto.
- MANZANO SOLANO, A. y MANZANO FERNÁNDEZ M. M. (2008): *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, Madrid, Centro de Estudios Registrales.
- PAU PEDRÓN, A. (1991): Comentario al artículo 606 del Código Civil, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. VII, v.3. 354. Madrid, Ministerio de Justicia.
- ROCA SASTRE, R.M. (2008): *Derecho Hipotecario, Tomo I, 9.ª Edición*, Barcelona, Bosch.
- VÁZQUEZ ASENJO, O. G. (2010): *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Barcelona, Bosch.
- VÁZQUEZ DE CASTRO, E. (2009): Los principios hipotecarios, en *Sistemas de transmisión inmobiliaria en el Derecho Europeo*. Pamplona, Thompson Reuters-Civitas.

NOTAS

¹ GARCÍA GARCÍA, J. M. (1998): *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, t. I, Madrid, Civitas, 553.

² VÁZQUEZ DE CASTRO, E. (2009): Los principios hipotecarios, en *Sistemas de transmisión inmobiliaria en el Derecho Europeo*, Pamplona, Thompson Reuters-Civitas, 190.

³ CASADO BURBANO, P. (2005): *Los principios registrales mercantiles*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 16 y 17.

⁴ MANZANO SOLANO, A. y MANZANO FERNÁNDEZ M. M. (2008): *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 147 y 148.

⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M. (1998): *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, t. III, *op. cit.*, 172.

⁶ ROCA SASTRE, R. M. (2008): *Derecho Hipotecario, Tomo I, 9.ª Edición, op. cit.*, 583.

⁷ ROCA SASTRE, R. M. (2008): *Derecho Hipotecario, op. cit.*, 584 y sigs.

⁸ PAU PEDRÓN, A. (1991): Comentario al artículo 606 del Código Civil, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. VII, v.3. 354. Madrid, Ministerio de Justicia, 1532 y sigs.

⁹ DÍAZ FRAILE, J. M. (2015): Exégesis de la Ley 13/2015, *BCNR*, núm. 23, Madrid, noviembre, 883 y sigs.

Resulta evidente el error en que incurre el precepto al hablar de que «dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible», pues la «incorporación» a que alude es la inscripción registral que evidentemente no se practica cuando se «formaliza el acto inscribible», pues una cosa es la formalización del acto y otra, bien distinta, su inscripción.

¹⁰ *Hoy es muy común la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca a través de su previa incorporación al título inscribible, al ser dicha certificación uno de los medios previstos legalmente para acreditar la referencia catastral, cuya acreditación es en todo caso obligatoria en los términos previstos en el artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del*

Catastro Inmobiliario. Además, desde la reforma introducida por la disposición final 18.1 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, se ha impuesto la obligación legal de incorporar a las escrituras públicas dicha certificación en los términos reflejados en el artículo 3.2 de la Ley del Catastro, conforme al cual: «La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley».

¹¹ Manifestación de coincidencia que, no obstante, entiendo puede hacerse también en el seno del expediente del artículo 199 de la LH.

¹² Esta idea se refuerza teniendo en cuenta que el espíritu de la Ley (vid. Exposición de Motivos) es el de favorecer y estimular el proceso de coordinación Registro-Catastro, por lo que cabe entender que la calificación de la rogación en este ámbito no debe responder a un criterio restrictivo.

¹³ Vid. en este mismo sentido las propuestas de la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015. La Comisión se planteó también la cuestión de si en los supuestos de no solicitarse la inscripción de una base gráfica cabe o no la identificación de la finca en la aplicación auxiliar de bases gráficas. La respuesta que da es que no solo cabe, sino que es indispensable que los registradores efectúen la labor de identificación de las fincas en su aplicación informática auxiliar, como elemento esencial para la inscripción de representaciones gráficas de fincas que se soliciten. Ahora bien, dicha identificación no generará la nota marginal que preveía el anterior artículo 9 LH ni podrá ser objeto de publicidad registral, con la salvedad de la posibilidad de emitir, si así se le solicita, dictamen sobre la situación física de una finca registral.

¹⁴ GARCÍA GARCÍA, J. M. (2016): *La finca registral y el Catastro*, Pamplona, Thompson-Reuters Civitas, 353.

¹⁵ ARNÁIZ EGUREN, R. (1998): El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, *RCDI*, núm. 645, marzo-abril de 1998, 371 a 378.

¹⁶ GARCÍA GARCÍA, J. M. (2016): *op. cit.*, 356 y 357.

¹⁷ VÁZQUEZ ASENJO, O. G. (2010): *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Barcelona, Bosch, 182.

¹⁸ GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. (2015): Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación con la coordinación del Registro de la Propiedad y el Catastro, Madrid, *Revista CT: Catastro*, núm. 84, agosto, 986. 13-26.

¹⁹ FENECH RAMOS, J. (2017): Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles, Madrid, *RCDI* núm. 761, Madrid, mayo-junio, 1325.

²⁰ VÁZQUEZ ASENJO, O. G. (2015): «Decálogo interpretativo de la Ley 13/2015» power point explicativo, en diferentes conferencias organizadas para explicar las novedades introducidas por la Ley 13/2015.

²¹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G. (2010): *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, *op. cit.*, 186 y 187.

²² FENECH RAMOS, J. (2017): Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles, *op. cit.*, 1298.

*(Trabajo recibido el 4-5-2018 y aceptado
para su publicación el 29-5-2018)*