

dependencia del régimen de bienes del matrimonio o de la forma de titularidad acordada entre quienes son sus propietarios, por lo que no puede limitarse el derecho de uso al tiempo durante el cual los progenitores ostenten la titularidad sobre dicho bien.

of the type of marital property system the couple had or the form of ownership to which the owners of the home have agreed. Therefore, the right to use the family home cannot be limited to the time during which the parents are the owners of the property.

1.3. Derechos reales

**REFLEXIONES SOBRE LA RECTIFICACIÓN DE DIFERENCIAS
REGISTRALES Y CATASTRALES DESPUÉS DE LA LEY 2/2011,
A LA LUZ DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL
DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO**

por

MIGUEL ROMERO VELASCO

Profesor Titular de Derecho Civil

*Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. ETEA
Universidad de Córdoba*

SUMARIO: I. LOS PROBLEMAS DEL DOBLE REGISTRO DE DATOS IDENTIFICATIVOS DE LOS BIENES INMUEBLES.—II. REVISIÓN DE LAS RESOLUCIONES DE LA DGRN SOBRE LA RECTIFICACIÓN DE DISCREPANCIAS REGISTRO-CATASTRO.—III. EL ORIGEN DE LA CUESTIÓN: LA PREVIA FIJACIÓN DE LOS CONCEPTOS DE FINCA REGISTRAL Y LA PARCELA CATASTRAL Y LOS PROBLEMAS QUE SE DERIVAN DE SU DOBLE IDENTIFICACIÓN: 1. DIFERENTES CONCEPTOS PARA UNA MISMA REALIDAD FÍSICA: FINCA Y PARCELA: A) *La importancia identificativa de la finca y su relación en el Registro de la Propiedad.* B) *Parcela catastral: armonizar sus definiciones.* 2. CONSECUENCIAS Y PROBLEMAS QUE TIENEN ORIGEN EN LA IDENTIFICACIÓN DE FINCA Y PARCELA.—IV. CONCLUSIONES Y POSIBILIDADES DE SOLUCIÓN, SEGÚN LAS NUEVAS PROPUESTAS SOBRE LA MATERIA EN LA LEY 2/2011, DE ECONOMÍA SOSTENIBLE.—V. BIBLIOGRAFÍA.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

I. LOS PROBLEMAS DEL DOBLE REGISTRO DE DATOS IDENTIFICATIVOS DE LOS BIENES INMUEBLES

Las consecuencias jurídicas producidas por una identificación, con discrepancias, de fincas registrales y de parcelas catastrales está presente en la actualidad debido a la exactitud de identificación con los nuevos procedimientos de medición sobre referencias geográficas o georreferenciadas. Las fincas suelen estar identificadas con errores de exceso de cabida o de segregaciones o divisiones no registradas en bastantes casos, ya que la delimitación y linderos establecidos en

el Registro no coinciden con los límites territoriales actuales, consecuencia en la mayoría de los casos de los precisos métodos de medición y de la aplicación de procedimientos de identificación por satélite, así como por las diferencias de denominación en el caso de fincas rústicas. Las parcelas catastrales, en otras ocasiones, no están claramente identificadas en cuanto a la titularidad del bien, ello origina discrepancias entre registro y catastro que derivan en procedimientos de rectificación catastral y registral, y que en ocasiones terminan sin solución o con procesos judiciales. El tema en cuestión ha sido una preocupación constante de las instituciones implicadas, la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la DGRN, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad establecía en su introducción que «una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito del Registro de la Propiedad ha sido poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias». El trabajo se va a centrar en analizar algunas recientes Resoluciones de la DGRN resolviendo problemas derivados por la doble identificación de la parcela catastral y de la finca registral, y cómo la reciente Ley 2/2011 ha establecido un procedimiento de subsanación de esas diferencias con modificaciones importantes en la Ley de Catastro. En ocasiones el interés de control ha sido exclusivamente fiscal dando lugar a la existencia de bases de datos catastrales que aseguraban ingresos públicos derivados de los bienes inmuebles. En otras, los controles registrales se debían a la necesidad de garantizar la seguridad jurídica de los compradores y de los propietarios en el momento de la transmisión de la propiedad. En el presente trabajo no vamos a hacer un análisis de los problemas derivados de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y de los efectos que de ellas se derivan como consecuencia de la aplicación de los principios registrales. La reciente Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (BOE de 5 de marzo) ha articulado una reforma para agilizar los procedimientos de rectificación de Catastro y Registro al objeto de llevar a un grado mayor la coordinación entre ambas instituciones. En todo caso la reciente reforma legislativa de la actividad catastral, trata de mejorar su coordinación con el Registro de la Propiedad, como manifiesta el preámbulo de la Ley 2/11, y mantiene la prevalencia de los datos del Registro sobre los del catastro en el reformado artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

II. REVISIÓN DE RESOLUCIONES DE LA RDGRN SOBRE LA RECTIFICACIÓN DE DISCREPANCIAS REGISTRO-CATASTRO

La reciente Ley 2/2011, de Economía Sostenible, reforma algunas disposiciones de la Ley de Catastro en orden al procedimiento de subsanación de discrepancias en los datos de inscripción registral y en los datos de catastro. Tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado como el Tribunal Supremo han tratado previamente la cuestión en varias de sus resoluciones y sentencias. La Ley Hipotecaria se refiere en el artículo 39 a la posible inexactitud del Registro de la Propiedad, entendiendo por tal todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, considerándose que esa inexactitud se está refiriendo a una situación jurídica y no a una situación de hecho como pudieran ser las inexactitudes por mayor o menor cabida o por deficiente identificación de la situación, y es que estaremos

ante problemas derivados de estas situaciones sobre todo en los excesos de cabida, que siempre supondrá una disminución de la cabida de las fincas colindantes.

Las Resoluciones citadas aquí hacen referencia a cuestiones que se han planteado, normalmente por mayor o menor cabida, con origen en divisiones o segregaciones de fincas inmatriculadas después de esos actos jurídicos y que no dejan de constituir uno de los supuestos de diferencias identificativas entre los datos de Registro y los de catastro:

1. LA RESOLUCIÓN DE LA DGRN, DE 19 DE ABRIL DE 2011

En una de las más recientes Resoluciones sobre la cuestión (*BOE*, núm. 112 del 11-5-2011), se plantea el problema de una escritura pública en la que se contiene la partición hereditaria de unos cónyuges y como operación previa a la partición, se declara un exceso de cabida, sobre una de las fincas inventariadas. De la misma forma se describe la finca con una superficie construida que no constaba en el Registro y se la divide en régimen de propiedad horizontal, por ello se incorpora a la escritura una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca con la mayor superficie y se acompaña copia de la escritura, constando en el Registro la misma superficie que aparece en el título adquisitivo que causó la inscripción registral. Una vez presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, fue inscrita parcialmente pero se suspendió el exceso de cabida declarado.

La nota de calificación del Registrador dejaba claro cuáles eran los procedimientos de rectificación de los excesos de cabida y que no se acreditaba la previa adquisición por los causantes de tal exceso, por ello no acreditándose tal circunstancia y existiendo dudas sobre la identidad de las fincas es preciso para la inmatriculación del exceso de cabida que se acredite el exceso mediante Acta Notarial de Presencia o Notoriedad que incorpore un plano de situación con escala semejante a la del catastro y además que se acompañe informe de técnico, o mediante Expediente de Dominio.

Contra la nota de calificación del Registrador se interpone recurso donde se establece que el Reglamento Hipotecario en su artículo 298, párrafo 3, recoge otros medios de inmatriculación además de los citados en la nota de calificación, concretamente la posibilidad de inmatriculación de excesos de cabida de fincas ya inscritas y que reúnen todos los requisitos exigidos en el párrafo primero del artículo 298 del RH, puesto que el exceso de cabida está acreditado mediante certificación catastral descriptiva y gráfica que permita la perfecta identificación de la misma (1).

Emitido informe por el Registrador elevó el expediente a la Dirección General que una vez establecido el debate sobre la inscribibilidad de un exceso de cabida acreditado por certificación catastral descriptiva y gráfica, resuelve

(1) El informe emitido por el Notario exponía los diferentes medios utilizables para hacer constar en el Registro un exceso de cabida y se realizan las siguientes manifestaciones: «entiendo que en este supuesto no se está ante el procedimiento de inmatriculación de exceso de cabida por título público adquisitivo..., pero sí que el procedimiento adecuado es el de la acreditación del exceso por medio de certificación catastral descriptiva y gráfica; es decir la constancia registral del exceso solicitado al Registro, se basa en la certificación incorporada a la escritura, en el sentido de que cuando los linderos son fijos o de tal naturaleza que no existan dudas sobre la identidad de la finca se podrá realizar el exceso con base en la certificación».

desestimando el recurso y confirmando la nota de calificación del registrador, conforme a los Fundamentos de Derecho siguientes: *«Esta Dirección General ha señalado que la registración de un exceso de cabida —stricto sensu— solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior, que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física, que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional. Sin embargo para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente»* (2).

El Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en sentencia de 25 de septiembre de 2007, resolviendo sobre la impugnación de un recurso relativo a una agrupación de fincas con declaración de exceso de cabida cita la doctrina del Tribunal Económico Administrativo Central según la cual: «...los excesos de cabida se equiparan físicamente a los expedientes de dominio y actas de notoriedad...», el motivo del recurso, además del propio exceso de cabida, estaba también en impugnar la constitución del hecho imponible del ITP y AJD del exceso de cabida, ya que según la recurrente la constatación de un exceso de cabida no implica la adquisición de una mayor porción de terreno sujeta al impuesto, no supone por tanto la configuración de una finca nueva sino el resultado de rectificar las unidades de medida contenidas en la extensión delimitada exclusivamente por los linderos. Y es que el artículo 7 de la Ley del ITP y AJD establece que se consideraran transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago los expedientes de dominio y las actas de notoriedad, por lo que se ha producido una extensión analógica del referido hecho imponible, considerándose proscrita por la ley general tributaria (3).

(2) La DGRN ha emitido otras Resoluciones en el mismo sentido, concretamente la de 16 de mayo de 2005, de 1 de julio de 2006, de 19 de febrero de 2008, la de 2 de febrero de 2010.

(3) En el texto de la consulta vinculante a la Dirección General de Tributos de fecha 7 de octubre de 2010, donde se va a formalizar una herencia en la que, entre otros bienes, existe un solar de naturaleza urbana con una superficie registral de 842 metros cuadrados, cuya superficie real es, sin embargo, de 1.158 metros, según consta en la Certificación Catastral. Las cuestiones que se plantean son dos: en primer lugar, si la diferencia entre la superficie registral y la real tributarían en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a la hora de establecerla como exceso de cabida sobre la finca e inscribirse en el Registro de la Propiedad; la resolución de la consulta vinculante establece que: *«En relación con la primera cuestión planteada, este Centro Directivo ya se pronunció en contestación a consulta de fecha 14 de marzo de 2003, de conformidad con la cual se realizan las siguientes consideraciones: Respecto de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD, el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del ITP y AJD, establece en la letra C) del apartado 2 de su artículo 7 lo siguiente: «2. Se considerarán transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del impuesto: C) Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el Título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206*

El Tribunal, para la resolución de la cuestión planteada, sigue el criterio de una sentencia anterior de fecha 7 de noviembre de 2003, donde establece que: *«los hipotecaristas ponen de manifiesto que bajo la denominación de los excesos de cabida se comprende realmente toda alteración del Registro en orden a lo que este indica en cuanto a la extensión de la finca, para recoger otra mayor. Pero este hecho puede tener muy diversos fundamentos ya que la alteración puede deberse a varias circunstancias erróneas»* (4).

de la misma Ley, a menos que se acredite haber satisfecho el impuesto o la exención o no sujeción por la transmisión, cuyo título se supla con ellos y por los mismos bienes que sean objeto de unos u otras, salvo en cuanto a la prescripción cuyo plazo se computará desde la fecha del expediente, acta o certificación».

En primer lugar, parece deducirse del escrito de consulta que se trata de una escritura pública que declara el exceso de cabida de una finca en base a los datos catastrales de la misma, supuesto al que hace referencia el Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947), en su artículo 298.3: *«Asimismo, podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente. Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo. También podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral. De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita. Por ello, en principio, la constatación de un exceso de cabida de una finca ya inscrita con unos linderos delimitados, en base a los datos catastrales, no implica la adquisición de una mayor porción de terreno sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. No supone, por lo tanto, la configuración de una finca nueva sino el resultado de rectificar numéricamente las unidades de medida contenidas en la extensión delimitada exclusivamente por los linderos los cuales identifican la parte de la superficie objeto de consideración».*

(4) El Tribunal Supremo, en la sentencia de 12 de marzo de 1948, ha calificado estos errores (error en la medición, error en las equivalencias de las unidades de medida, a una accesión natural en la finca por alguno de los medios citados en el Código Civil, o por simple picaresca jurídica para disfrazar la adquisición de una finca colindante de la que no se tiene título o este es defectuoso, vistiendo con el ropaje del exceso de cabida lo que realmente es una agrupación de finca con otra que no lo está) como errores numéricos. Pero lo que se deja claro el Tribunal es la aplicación de dos reglas fundamentales: la de que habrá que existir identidad entre la finca registral y la que consta en el título presentado además de la diferencia en la cabida; y en segundo lugar que el asiento que recoja el exceso de cabida no surtirá efectos contra terceros hasta pasados dos años desde su fecha, pero de todas formas, continua diciendo el Tribunal, el exceso de cabida nunca puede implicar una alteración de la realidad física acotada y registralmente reflejada o una inmatriculación encubierta de la finca colindante, ni tampoco procede cuando existen dudas sobre la identidad de la finca.

2. LA RESOLUCIÓN DE LA DGRN, DE 1 DE FEBRERO DE 2010

En esta reciente Resolución publicada en el *BOE* de 5 de abril de 2010, el Centro Directivo resuelve sobre una escritura pública presentada para inmatricular una finca con una certificación catastral que contiene una descripción que no es coincidente con la finca. La Resolución hace referencia al artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario cuando establece que: *«en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título»* (5).

Como señala la Resolución, y manifestaremos posteriormente, lo que se pretende es que exista una concordancia entre Registro y Catastro en las nuevas fincas que accedan al Registro, y esa concordancia debe darse en cuanto a lo que es objeto de inmatriculación, tanto en el sujeto como los linderos (6). La Resolución deja claro lo que debe entenderse por «total coincidencia», y es que se exige que exista esa coincidencia plena entre la descripción del título y la certificación catastral que se aporta, produciéndose claros inconvenientes en el supuesto que no se dé y dando lugar a problemas entre los titulares catastrales y registrales. Reconoce la Dirección General que, como se ha afirmado en otras resoluciones, no deja resquicios a excepciones respecto a la total coincidencia y cualquiera que sea la finca que se pretende inmatricular. Llega a reconocer la Resolución que la «universalidad de supuestos a que se aplica tal exigencia y su rigor pueda dar lugar a problemas si tenemos en cuenta la progresiva tendencia del legislador a permitir o incluso imponer la inscripción de bienes de dominio y uso público difícilmente conciliables con el concepto que de inmueble a efectos catastrales da el artículo 6 de la citada Ley del Catastro Inmobiliario, y ni siquiera cabe interpretar que se da esa coincidencia cuando tratándose de diferencias de superficie, esta diferencia no excede del diez por ciento, ya que los artículos 41 a 49 del TRLCI están referidos a un supuesto diferente que es el de la constancia registral de la referencia catastral mediante la certificación

(5) En la STS, de 18 de febrero de 2003, resolviendo sobre una reclamación de cantidad en la fijación del justiprecio en una expropiación con un exceso de cabida, desestimó la reclamación de cantidad ante la falta de prueba del exceso de la ocupación que se manifestaba porque ni de las actas de ocupación, ni de los datos que constan en el catastro es posible probar el exceso y se recuerda por parte del Tribunal que los datos de cabida que constan en el Registro no gozan del principio de legitimación registral por lo que no sirve la prueba de que la finca aparezca inscrita en el Registro con una cabida superior a la que se establece en el catastro. La sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, de 19 de abril de 1993, ya recogía en su texto respecto al valor que tenían las declaraciones de los asientos de cabida y linderos en el Registro, citando la doctrina del Tribunal Supremo en sentencias de 29 de marzo de 1927, de 5 de junio de 1928, de 8 de noviembre de 1930, que *«proclaman que tanto las declaraciones de cabida como de linderos de las fincas inscritas son cuestiones de hechos que solo acreditan en su caso la actuación del funcionario encargado del registro, pero que no comprueban por si solos la realidad del derecho..., por ello ha de indicarse conforme a lo que se dispone en el artículo 385 del Código Civil que no siendo los títulos aportados por las partes suficientes habrá de estarse a la posesión en que estuvieren los colindantes, posesión que se presume que se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió»*.

(6) Una recopilación de las normas más importantes sobre la materia en GÓMEZ GALLIGO, F. J., y DEL POZO CARRASCOSA, P., *Lecciones de Derecho Hipotecario*, Marcial Pons, 2006, pág. 29 y sigs.

descriptiva y no a la inmatriculación de la finca por lo que no cabe hacer aplicación analógica (7).

3. LA RESOLUCIÓN DE LA DGRN, DE 19 DE MAYO DE 2005

En la Resolución citada, que fue publicada en el *BOE* número 182 de 1 de agosto de 2005, se trata el hecho de una venta del resto de una finca no inmatriculada, de la que ya se había producido una segregación que había tenido acceso al Registro de la Propiedad y en el título de los transmitentes se establecía que les pertenecía por herencia de su padre fallecido hacía más de diez años y que no se tenía constancia de que dicha finca estuviera inscrita en el Registro ni que hubiera sido arrendada en los últimos seis años.

Cuando la escritura es presentada a inscripción en el Registro, el informe de calificación deniega la inmatriculación basando su argumento en que no se puede inscribir una finca que es resto de otra sin que esté previamente inscrita la finca matriz de la que procede y que para la inscripción de esta finca matriz, de la finca segregada y de la finca que resulta como resto es necesario acta de notoriedad acreditativa de que el que transmite es tenido en concepto de dueño, exigiéndose además una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y una licencia de segregación o declaración de innecesariedad de dicha licencia por no llegar a las unidades mínimas de cultivo exigidas en el municipio de referencia.

La DGRN, al analizar la nota de calificación tras el recurso planteado, rechazó algunos de los argumentos establecidos por el Registrador, de tal forma que vino a confirmar la no necesidad de la exigencia de certificación catastral descriptiva y gráfica por tratarse una escritura pública con fecha anterior a la Ley 13/1996 de 30 de diciembre. Y de la misma manera confirmo que no era impedimento para poder inscribir por sí sola la denominada finca resto ya que precisamente la posterior transmisión de esa finca resto la que provocaría la inmatriculación.

Sin embargo, la DGRN rechazó la inscripción de la escritura ya que no se acredita el título del transmitente, puesto que ese título viene a resultar de las

(7) JIMÉNEZ CLAR, A. J., *La función de la información catastral en el tráfico jurídico inmobiliario*, Tirant, TOL 363.769, deja claro que «la constancia en el Registro de la Propiedad de la referencia catastral podrá llevarse a efecto como operación específica y que en todo caso, el titular registral podrá solicitar la constancia de la identificación catastral de la finca inscrita, como operación específica conforme a las siguientes reglas: 1. Si aporta certificación catastral que describa la finca en los mismos términos de denominación, situación y superficie, que los que figuran en el Registro se hará constar la referencia catastral por nota al margen del asiento y al pie del título. Lo mismo procederá si, coincidiendo la descripción y situación, la diferencia de superficie es inferior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, o cuando habiendo diferencia en el nombre o número de la calle, se justifica debidamente la identidad. 2. Fuera de los casos previstos en la regla anterior, la consignación registral de la referencia catastral solo podrá efectuarse mediante cualquiera de los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas. En los dos casos, el Registrador deberá comunicar al catastro la relación de fincas objeto de identificación catastral posterior. No obstante lo anterior, uno de los principios inspiradores de la Ley 13/1996 es el de evitar que la falta de constancia de la referencia catastral pudiera suponer un entorpecimiento del tráfico jurídico inmobiliario o que causara perturbaciones al mismo. Por ello la Ley dispone expresamente en su artículo 51.4 que el incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral no impedirá que los Notarios autoricen el documento ni afectará a la eficacia del mismo, ni a la del acto o negocio que contenga».

simples manifestaciones realizadas por el vendedor del inmueble. La Resolución invoca la sentencia del Tribunal Supremo, de 31 de enero de 2001, en la que se viene a establecer que la vigencia del anterior artículo 298 del Reglamento Hipotecario no va a hacer revivir el texto anterior por el mero hecho de anular la redacción actual, ya que la redacción era contraria al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, ya que ese artículo exige que el documento sea fehaciente y además que se acredite, también fehacientemente, la adquisición del derecho. Por eso no se pueden admitir como títulos previos los simples documentos privados con fecha cierta, ni las meras manifestaciones, ni tampoco es válido el transcurso de un año desde el otorgamiento de la escritura pública.

Alguna doctrina ha señalado que la Resolución citada es muy interesante, ya que aclara el camino a seguir para la inmatriculación de fincas con relación a títulos antiguos, puesto que en los que son anteriores a la vigencia de la Ley 13/96 no es necesario acompañar la certificación catastral descriptiva y gráfica, pero sí hay que acreditar el título fehaciente anterior para lo que no es suficiente el documento privado con fecha fehaciente o cierta, por lo que será conveniente que se acompañe el acta de notoriedad en la que se acredite que el transmitente o causante es tenido en concepto de dueño y que se publiquen edictos en el ayuntamiento donde esté la finca.

III. EL ORIGEN DE LA CUESTIÓN: LA PREVIA FIJACIÓN DE LOS CONCEPTOS DE FINCA REGISTRAL Y PARCELA CATASTRAL Y LOS PROBLEMAS QUE SE DERIVAN DE SU DOBLE IDENTIFICACIÓN

El Registro y el Catastro son dos instituciones que tienen fines diferentes, aunque tienen por objeto la misma realidad física. La seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y del crédito territorial es una finalidad exclusiva del Registro; por otro lado, el catastro realiza una importante aportación al Registro ya que se encarga de aportar fehacientes descripciones de fincas y se garantiza la realidad física de la misma, su existencia, su ubicación y su identidad (8). Uno de los problemas iniciales es la diferencia conceptual del objeto que se regula en ellas, por un lado el Registro se ocupa de la finca registral, mientras que el catastro se dedica a la parcela catastral. Dos realidades diferentes con idéntico objeto, tanto si lo referimos a fincas rústicas como a urbanas (9). La Ley del Suelo

(8) CHINCHILLA RUEDA, R., «Influencia de la Ley Hipotecaria sobre la renovación del Derecho», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 392-393, 1961, pág. 257. Por otro lado, cita a JERÓNIMO GONZÁLEZ que señala: «el catastro, cumpliendo su fin esencial, declara que determinado predio existe, tiene realidad física, y cuáles son sus características de situación, medida superficial y linderos, y con estas mismas circunstancias físicas debe figurar inscrito en el Registro de la Propiedad». Por consiguiente, sigue diciendo CHINCHILLA RUEDA, cuando esa coincidencia en la identificación o individualización de la finca sea una realidad, podrá decirse con rigurosa exactitud que el Catastro ha reportado al Registro una utilidad efectiva. Sin embargo, esta coincidencia de identificación exacta es muy difícil en las inscripciones antiguas; solamente cuando se están incorporando al Registro las adquisiciones por cualquier título que requieren por imperativo legal la aportación de la certificación catastral, se está produciendo de hecho la plena identificación entre uno y otro. En las inscripciones antiguas de fincas rústicas con pequeña extensión no es tan fácil la identificación.

(9) Como ha explicado VÁZQUEZ ASEÑO, O., «Nuevo de colaboración entre el Catastro y el Registro», en *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 134, 2007, pág. 1028, la exigen-

de 2007 (BOE de 29 de mayo) trató de establecer las diferencias entre finca y parcela en su artículo 17, avanzando algunos de los problemas que pueden plantearse, estableciendo las diferencias entre ambas: *a)* Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral. *b)* Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente (10).

1. DIFERENTES CONCEPTOS PARA UNA MISMA REALIDAD FÍSICA: FINCA Y PARCELA

A) *La importancia identificativa de la finca y su relación en el Registro de la Propiedad*

Algunos de los problemas que se pueden generar entre los propietarios colindantes, salvaguardando la seguridad jurídica, podrían ser evitados, en ocasiones, con una correcta identificación de la finca y la parcela, y es que no solo el titular tiene interés en una exacta identificación de las fincas, hay otras partes que mantienen intereses parecidos. Se pueden distinguir cuatro clasificaciones siguiendo a ARNÁIZ EGUREN: *a)* el interés que tiene el propietario como titular de la finca para tener plenas garantías sobre el derecho que sobre ella recae y para que pueda operar con plenas garantías en el tráfico jurídico (11); *b)* el interés que tienen los propietarios colindantes para evitar extralimitaciones de linderos y de superficies; *c)* el interés propio de la Administración ya que actúa en expedientes donde es necesario una perfecta identificación de las fincas; *d)* y por último el

cia de que coincidan o exista concordancia entre la figura de la finca registral y la parcela catastral, para permitir la inmatriculación no solo no es casi imposible de conseguir, si no que puede llegar a ser perjudicial en algunos casos porque puede conducir a forzar y desfigurar la realidad, con la consiguiente desnaturalización de la información territorial.

(10) No podemos remontarnos muy atrás para analizar los antecedentes de los Registros de la Propiedad (en este sentido el catastro y su finalidad fiscal tiene unos orígenes más antiguos). Posiblemente podamos afirmar que la justificación antigua de la existencia de los Registros esté en la propia existencia del sistema hipotecario. La funcionalidad de la hipoteca como tal la encontramos en la estructura agraria de la sociedad, que al necesitar crédito para su mejora y para la subsistencia derivada de las pobres cosechas, es necesario acudir al crédito concedido a través de los censos (fundamentalmente el censo consignativo), donde se iba a percibir una renta sobre los productos de la tierra. Cuando comienza una nueva organización jurídica derivada de otras realidades sociales, estos censos sobre tierras por largos años son sustituidos por otras formas de rentabilidad del capital, con una ejecución más segura, estamos hablando del nacimiento de la hipoteca como tal.

(11) Precisamente por esa finalidad de la seguridad jurídica, se da un paso más y recientemente se ha publicado el Real Decreto-ley 8/2011 (BOE, núm. 161, de 7 de julio de 2011), que contiene una serie de medidas registrales cuyo fin es garantizar y fortalecer la seguridad jurídica de los actos y negocios inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad. Esas medidas tienden a la protección preventiva y a la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad. Concretamente el Capítulo V, relativo a la Seguridad Jurídica en Materia Inmobiliaria, contiene unas medidas de modificación de la Ley del Suelo, evitando entre otros problemas la diferencia entre realidad y Registro.

interés de los terceros en el tráfico jurídico inmobiliario, donde les interesa la plena delimitación del derecho (12).

Los textos de historia jurídica se han encargado de darnos varios conceptos de finca dependiendo de la finalidad que se le otorgue. En sentido jurídico, tanto la tierra como el suelo y cada una de sus partes eran bienes inmuebles, ya que no tenían movilidad. Consecuencia de ello, los romanos se inclinaron por dos denominaciones: por un lado, la denominación romana *res* era utilizada para todo bien patrimonial; de otro y según su destino económico comenzó a utilizarse la expresión *praedium* o predio según el destino fuera rústico (*praedium rusticae*) o urbano (*praedia urbana*) (13). Pero ha sido en la institución registral donde el concepto de finca ha adquirido toda su importancia y ha desplegado los efectos propios de la publicidad registral y de la protección de los particulares. Se puede afirmar que la finca ha sido la base del sistema inmobiliario español, y han sido varias frases acuñadas a lo largo de la historia hipotecaria las que se han encargado de establecerlo: *la finca es la base del sistema, el Registro se lleva por fincas, el sistema español es un sistema de folio real, la finca es la unidad de cuenta o una finca un derecho* (14). Las frases anteriores son efectos del articulado de la Ley Hipotecaria de 1946, concretamente el artículo 243 establece: «*El Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos*». Esto ha llevado a que se afirme que nuestro Registro no es de personas o de titulares, no se inscriben a los propietarios de los inmuebles, estamos ante un Registro de fincas donde se sigue el sistema de folio real, ya que en los registros se abre una hoja o folio para cada finca. Como ha afirmado José Manuel GARCÍA GARCÍA esta llevanza del Registro por fincas, base del sistema de folio real, es una de las manifestaciones del principio de especialidad, que exige claridad en

(12) ARNAIZ EGUREN, R., «Aspectos registrales de la expropiación forzosa. Alcance y significado de los artículos 138 y siguientes de la Ley de Régimen del Suelo y ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 610, 1992, pág. 1272 y sigs., y GARCÍA GARCÍA, J. M., «La finca como base del sistema inmobiliario», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625, 1994, págs. 2478-2479. También la DGRN ha estado preocupada por este tema, como lo manifiesta en la citada Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la DGRN, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad.

(13) SOLDEVILLA Y VILLAR, A., *Derecho Agrario*, vol. II, 1999, págs. 260-261. Además de estas denominaciones, el Derecho romano también se refería a la finca con otros nombres: la expresión *fundus* era referida para un concepto de finca menos estático que el de predio, y estaba dando por sentado una superficie dedicada al cultivo, delimitada y propiedad de un ciudadano romano; se trataría del antecedente primero del concepto de explotación siendo así que la finca no sería solo la unidad de superficie con edificios, sino también un *instrumentum fundi*, como un conjunto para el aprovechamiento normal y económico de la tierra. Como señala SOLDEVILLA Y VILLAR (pág. 262), la idea más dinámica del concepto de finca ha sido volcada a la historia jurídica con la denominación de *fundus instructus* para hacer referencia a todo un conjunto de instrumentos necesarios para la agricultura romana. Desde un punto de vista más neutro, el término *ager* venía a significar la tierra en sí por encima de su cultivo y atendiendo a su origen y a su dominio, según perteneciera al Estado o a los particulares.

(14) GARCÍA GARCÍA, J. M., «La finca como base del sistema inmobiliario», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625, 1994, págs. 2438-2445.

el historial de los inmuebles (15). Con este sistema se tiene una historia completa de cada finca a través del folio registral y permite aplicar los principios registrales comunes, a saber el de tracto sucesivo, calificación, legitimación y fe pública. Por todo ello, el autor citado define a la finca registral como «un bien inmueble consistente en un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con una titularidad unitaria y objeto de tráfico como unidad, y por ello susceptible de abrir folio registral, conforme al principio de especialidad» (16).

El artículo 8 de la vigente Ley Hipotecaria al establecer que: «Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial», corrobora lo establecido más arriba, y continúa en el párrafo tercero con una clasificación de los aspectos que serán inscritos bajo una sola finca (17). Adopta el Reglamento Hipotecario, en opinión de alguna

(15) En todo caso, como ha manifestado ARRIETA SEVILLA, L. J., «La transformación del Registro de la Propiedad», en *RCDI*, núm. 718, 2010, «para que exista un control eficaz de las descripciones es necesario también contar con una fuente de información ajena a los datos registrales». Por ello entiende este autor que es necesario que el Registro se apoye en un sistema de información gráfico que forme parte como un elemento esencial para el examen de las descripciones de fincas que van a inmatricularse. El mismo autor cita el llamado sistema Torrens o el Registro alemán y suizo como auténticos Registros de Fincas, precisando que en el sistema Torrens Title, se produce la incorporación de un mapa geodésico elaborado por el Registrador en colaboración con técnicos de topografía, en el que se da certeza de la existencia de la finca y de sus características fácticas, y de esta forma el Registrador acredita el derecho real que tiene acceso al Registro y lo convierte en inatacable porque se deriva de un título emitido por el Estado.

(16) Como características propias de la finca registral se citan: A) La finca es un bien inmueble, y aunque puede decirse que existen bienes inmuebles que no son fincas, tanto las partes integrantes como las pertenencias forman parte de la finca. B) La finca es un espacio suficientemente delimitado y es susceptible de aprovechamiento independiente. C) La finca ha de tener una titularidad unitaria, con ello se quiere indicar que puede pertenecer tanto a un solo propietario como a varios propietarios en proindiviso. D) Para que la finca sea tal, ha de ser objeto de tráfico como unidad, ello significa que aparece en el tráfico inmobiliario como una unidad frente a terceros, aunque en el contrato se hayan contemplado varias fincas bajo una unidad superior. E) La finca debe ser susceptible de abrir folio registral conforme al principio de especialidad. DIEZ-PICAZO, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de Derecho Civil, Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, Tecnos, 2002, págs. 226-230, también señala esta característica fundamental del principio de especialidad, hasta el punto de denominar al Registro de la Propiedad «como una institución o registro público de publicidad inmobiliaria». Se inclinan estos autores por definir a la finca en sentido registral como «todo lo que abre folio en el Registro», y es lo que apoya el artículo 243 de la Ley Hipotecaria al establecer que el Registro se llevará abriendo uno particular a cada finca.

(17) A estos efectos hay que tener en cuenta el artículo 44 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, ya que establecen los aspectos que serán inscritos bajo un solo número continuando de esta forma con el concepto de sistema de folio real para la determinación del Registro y la importancia de la finca como tal: «Se inscribirán bajo un solo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8 de la Ley y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezca a un solo dueño o a varios proindiviso: «1. Las rústicas y los solares colindantes, aunque no tengan edificación alguna y las urbanas que físicamente constituyan un solo edificio. 2. Los cortijos, haciendas, labores, masías, dehesas, cercados, torres, caseríos, granjas, lugares, casales, cabañas y otras propiedades análogas que formen un cuerpo de bienes dependientes o unidos como uno o más edificios y una o varias piezas de terreno, con arbolado o sin él, aunque no linden entre

doctrina, el concepto de finca funcional según el destino económico y agrario que está llamado a cumplir. En parecido sentido se ha manifestado algún autor, contraponiendo la finca registral a las fincas materiales y funcionales, siendo así que la finca registral se considera en un concepto formal «como es la de figurar una cosa o un derecho inmueble como objeto de un folio registral». Por otro lado está el concepto de finca material, definida como un trozo de superficie terrestre cerrado por una línea poligonal perteneciente a un solo propietario o a varios proindiviso. Y por último la finca funcional que se centra en la finalidad social y económica aludiendo a los supuestos en los que aparece la finca como una unidad económica indivisible (18).

B) *Parcela catastral: armonizar sus definiciones*

Para aclarar los problemas que se generan debemos fijar también el concepto de parcela que establece el catastro, y es que la finca registral, como hemos comprobado, es un concepto que puede ser analizado desde diferentes puntos de vista, destacando el aspecto funcional y material; la idea o concepto de parcela catastral es radicalmente diferente, aunque puede generar problemas de confusión, ya que se basa en un concepto físico, material y geográfico, pero no jurídico (19). Por consiguiente, la parcela es equivalente a una porción de

sí ni con el edificio, y con tal de que en este caso haya unidad orgánica de explotación. 3. Las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios no colindantes, siempre que formen una unidad orgánica y las explotaciones familiares agrarias».

(18) LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral*, 1984, pág. 65. En el mismo sentido se manifiesta GARCÍA GARCÍA, J. M., «La finca como base del sistema inmobiliario», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625, 1994, pág. 2220. Sin embargo este autor señala los diferentes problemas que se pueden plantear como consecuencia de la clasificación realizada, por ejemplo, la configuración de la llamada finca material como un trozo de terreno no deja ver todos los supuestos posibles de finca, ya que no siempre es un trozo de tierra. Por otro lado, SOLDEVILLA I VILLAR, A., *op. cit.*, pág. 264, señala que en este caso el Reglamento Hipotecario se ha orientado por un concepto funcional de finca, siguiendo así el punto de vista agrarista que viene a representar frente a la materialidad catastral el destino económico que un conjunto orgánico está llamado a cumplir desde el aspecto económico y jurídico. En el mismo sentido se manifestó DE LOS MOZOS y DE LOS MOZOS, J. L., *Adiciones al Derecho Civil Español Común y Foral*, tomo I, vol. II, Madrid, 1977, pág. 611, donde señala como este nuevo concepto de finca materializa los nuevos aspectos que hay que tener en cuenta como la clase de cultivo y que la convierten en un bien de circulación controlado por el tráfico jurídico.

(19) Por lo que respecta a su etimología, la palabra catastro, se hace derivar en algunos casos del griego «ratastrizo», que significa distinguir por puntos; en otras ocasiones, y parece ser opinión más aceptada, se acepta su procedencia del latín *capistratum*, en el sentido de cabida o de capacidad, referido a la tierra. Bien es cierto que de aquí se derivó la palabra *catastrum*, de la cual se derivan ya las denominaciones que tiene en la mayoría de los países que adoptan este sistema de registro de inmuebles. FERNÁNDEZ DE QUINCOCES BENJUMEA, M., «El Catastro y las Comunidades Autónomas», en *Catastro*, núm. 5, 1990, pág. 36, y RUSSINESS TORREGROSA, «La reforma de los catastros», en *La valoración fiscal y la seguridad del contribuyente, XXXV Semana de Estudios de Derecho Tributario*, 1990, pág. 37, IEF, Madrid. La historia del catastro se puede remontar a los egipcios y caldeos, que idearon un sistema para describir y valorar las propiedades y de esta forma poder fijar los impuestos. El historiador Herodoto relata en sus obras que Alejandro Magno encargó a su hermano Artafernes que midiera las tierras conquistadas en Asia Menor; y

terreno que está naturalmente dividido; forman parte de un polígono catastral que es otra unidad de medida valorativa a efectos fiscales pero no jurídicos (20).

En el plano internacional no existen definiciones uniformes sobre la parcela catastral, por ello viene definida en muchos países no solo por los datos físicos del terreno, sino también por el derecho de propiedad que uno o varios individuos ejercen sobre esa parte del terreno. De todas formas, esta doctrina también aboga por que existan procesos de armonización y estandarización de los sistemas catastrales para que no existan diferencias sustanciales respecto a los derechos que pueden ser reconocidos e identificados por la parcela. Nuestro sistema catastral no permite esta identificación, ya que una cuestión es el reconocimiento jurídico de derechos establecido por la inscripción y publicidad del Registro de la Propiedad, y otra diferente la identificación catastral de los inmuebles a efectos fiscales que viene recogida por el catastro (21). La dificultad en la uniformidad de la definición de parcela catastral también está manifiesta en los países europeos (22).

que estableciera los resultados de tal medición en unos registros y así poder determinar la contribución que debían pagar los habitantes en proporción a sus tierras. Pero fue en Roma donde comenzó el auténtico desarrollo del catastro; Servio Tulio vino a establecer un registro de bienes que se renovaría cada cinco años, y esta labor fue posteriormente desarrollada por Julio César, Diocleciano y Augusto, que ordenó confeccionar un Catastro General del Imperio Romano, y que una vez realizado fue posteriormente actualizado y utilizado en la Galia y después en toda la Europa de entonces. FERNÁNDEZ DE QUINCOCES BENJUMEA, M., «El Catastro y las Comunidades Autónomas», en *Catastro*, núm. 5, 1988, págs. 36-37.

(20) SOLDEVILLA Y VILLAR, A., *Derecho Agrario*, vol. II, Valladolid, 1992, pág. 266.

(21) VELASCO MARTÍN-VARÉS, A., «La importancia de llamarse parcela catastral», en *Revista Catastro*, 2009, págs. 7-23. Naciones Unidas a través de *Working Party on Land Administration* recoge la siguiente definición de parcela catastral: «*un área de terreno individual, o más concretamente de un volumen de espacio, sujeta a derechos reales de propiedad y titularidad única*»; el *Land Administration Domain Model* define la parcela catastral: «*un área de terreno individual, o más concretamente de un volumen de espacio, sujeta a derechos reales de propiedad homogéneos o a relaciones socialmente aceptadas de tenencia de la tierra*»; el Proyecto EULIS (*European Land Information System*) que tiene por objeto permitir el acceso, vía internet, a datos de catastro y registro en los países europeos y al que pertenecen actualmente 19 países, define la parcela catastral como: «*una pieza de terreno que constituye parte o toda una unidad registral (entendiendo por unidad registral la unidad registrada en un único título o escritura en el Registro de la Propiedad)*»; la Directiva 2007/2/CE, del Parlamento y del Consejo, por la que establece una Infraestructura de Información Espacial en la Comunidad Europea (INSPIRE) define la parcela como «*áreas definidas en los registros catastrales o sus equivalentes*».

(22) VELASCO MARTÍN-VARÉS, A., *op. cit.*, págs. 17-18. La dificultad en la uniformidad de la definición de parcela catastral también está manifiesta en los países europeos. Mientras que en los Países Bajos el catastro y el registro están fusionados (Kadaster) se identifica al titular de un derecho que impacta sobre el objeto sobre el que ejerce este derecho, que es definido como parcela catastral; en Alemania y Austria la parcela es una unidad sobre la que se relacionan geográficamente unidades únicas de tierra. En Francia, por otro lado, el catastro y el registro están unidos, pero el catastro registra dos tipos de áreas, las parcelas definidas como áreas individuales de superficie de la tierra, sujeta a derechos reales de propiedad homogéneos, y las subparcelas, que son divisiones de las parcelas por usos y propósitos fiscales. El Reino Unido e Irlanda no tienen un catastro como el latino, los registradores toman los datos de los mapas y solo se registran los datos físicos sobre el terreno, siguiendo la definición de la Directiva INSPIRE. En los países nórdicos (Dinamarca, Finlandia, Suecia) se recoge y define la unidad básica de propiedad que puede tener varias

La parcela catastral se ha convertido, según hemos visto, en el concepto fundamental del catastro europeo y español. La Ley del Catastro (Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario) modificada por el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, deja caer todo el peso del catastro en la parcela catastral mediante su referencia que se convierte así en la «piedra angular» de la función de colaboración en el reforzamiento de la seguridad jurídica y de la seguridad del tráfico inmobiliario, ya que se trata que la referencia, mediante su código alfanumérico, actúe como identificador de un inmueble concreto y señalado por todas sus características físicas y jurídicas. Por tanto, mediante la cartografía y la referencia catastral se formará una cartografía parcelaria que representará gráficamente los bienes inmuebles a efectos de describir claramente esa porción de terreno, con las consecuencias y repercusiones jurídicas que pueda tener, fundamentalmente las de enlace con las escrituras públicas y con el Registro de la Propiedad (23). La DGRN en la Instrucción de 2 de marzo de 2000 acordó que la referencia catastral será el elemento principal para la localización e identificación gráfica de la finca, considerándose identificada cuando los datos de situación, denominación y superficie coincidan con los del título y en su caso con los del Registro, o cuando existan diferencias que no sean superiores al 10 por 100, siempre que no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos de descripción.

Por ello, para garantizar esa función, la cartografía definirá, entre otras características, la forma, dimensiones y situación de los diferentes bienes inmuebles susceptibles de inscribirse en el catastro inmobiliario, para ello contendrá además de los polígonos catastrales, las parcelas o porciones de suelo que delimitan los bienes inmuebles, y en su caso las subparcelas o porciones de sus diferentes cultivos o aprovechamientos; así es como al artículo 34 del Proyecto de Ley de Catastro Inmobiliario definió a la parcela catastral, sin referencias a las repercusiones jurídicas que pudiera tener pero con clara vocación de coordinación entre catastro y Registro de la Propiedad (24).

parcelas identificadas sobre el terreno, existiendo diferencias nacionales en cuanto a los derechos reconocidos por las unidades básicas de propiedad. Por último, en los países de la Europa del Este, la principal unidad del sistema catastral es la parcela que viene definida de forma general como la pieza de terreno delimitada por lindes topográficas.

(23) MIRANDA HITA, J. S., «La Ley del Catastro Inmobiliario, I», en *Revista Catastro*, 2003, págs. 20-23. Otros autores (VÁZQUEZ ASEÑO y GÓMEZ PERALS, 2008, pág. 1340) consideran que se trata de una idea errónea, porque de una sugerencia legal de coordinación entre Registro y Catastro, se ha pasado a una exigencia de identidad forzosa entre la finca registral y la parcela catastral, que no por deseable deja de ser prácticamente imposible.

(24) Han sido varias las razones que se esgrimieron para la formación de un catastro, expuestas durante la redacción de la Ley de Catastro de 1906: a) Desde el punto de vista fiscal, porque nos daría a conocer la riqueza imponible y las personas que deben satisfacer los impuestos. *«De tal forma que un país con un catastro completo podrá aumentar sus ingresos, rebajando sin embargo la cuota contributiva, porque entonces conocerá todas las propiedades que existen en el país, haciendo imposible la ocultación de la riqueza, viniendo por consiguiente a tributar todos en proporción a su riqueza»*. b) Desde un punto de vista jurídico, porque daría a conocer exactamente todas las propiedades evitando muchos pleitos entre propietarios colindantes. c) Desde el económico, facilitaría las transacciones de mayor valor e importancia de la propiedad, ya que al tener perfectamente delimitadas sus propiedades en un título que contenga todas las características del inmueble, vendría a tener las ventajas propias de un título al portador. Se han ocupado más ampliamente del tema

2. CONSECUENCIAS Y PROBLEMAS QUE TIENEN ORIGEN EN LA IDENTIFICACIÓN DE FINCA Y PARCELA

La Ley del Suelo de 2007 vino a establecer diferencias entre la finca y la parcela, y trataba de dar solución en el artículo 17 a algunos de los problemas que se pueden plantear. De forma concreta señala las diferencias entre una y otra: a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral. b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. De todas formas el que exista una inexactitud entre la finca registral y la realidad extrarregistral o con los datos catastrales, no va a afectar nunca al derecho de propiedad de la finca, como ha manifestado la doctrina cuando se rectifica la medida superficial que manifiesta el asiento no se está pretendiendo ampliar la finca, que no será posible, sino dar una delimitación exacta a la misma (25).

Como ha señalado Óscar Germán VÁZQUEZ ASENJO, las diferencias esenciales que se dan entre los dos conceptos, que pueden traer algunas consecuencias, se resumen de la siguiente forma: 1. Apariencia física: mientras que la parcela catastral es la representación gráfica de la riqueza territorial, la finca registral es la porción de territorio delimitada por el dominio de una o varias personas. 2. Universalidad: no existe para el Registro la universalidad de la inscripción, ya que esta es voluntaria para cada propietario y siempre habrá propiedades que no estén registradas, mientras que el catastro tiene la necesidad de ser universal. 3. Actualidad: el catastro necesita actualización cada cierto tiempo para guardar coherencia territorial, ya que un catastro desactualizado sería inútil, no ocurre igual con el Registro que siempre producirá sus efectos independientemente del grado de actualización. 4. Necesidad: el catastro siempre actúa de manera necesaria, de oficio, sin embargo la existencia de la finca registral no es necesaria, su actuación es rogada. 5. Técnica descriptiva: la parcela catastral siempre describe al inmueble, tratando de precisar un perímetro geográfico con bastante exactitud, la rigidez es la nota propia de la descripción de las parcelas catastrales ya que es objeto de su representación es objetivo no es interpretable y se puede reflejar con bastante exactitud; sin embargo la finca registral lo que identifica es el dominio del inmueble, tratando de que esté situado en el territorio, sin necesidad que sus linderos sean exactos, aunque sí es deseable. 6. Carácter público de su finalidad: mientras que el Registro obedece a un interés social de que se de fe de los derechos reales que existen sobre la finca registral, el catastro que también obedece a un interés social, ese interés es mas público que privado, es la Administración publica la que está interesada porque el catastro se exacto. 7. Valor de la titularidad: así como el catastro al otorgar una titularidad está otorgando una serie de derechos y obligaciones jurídicas de tipo administrativo y fiscal, el Registro lo que hace es declarar la titularidad dominical de una finca registral y

FERRER RODRÍGUEZ, A. y CRUZ VILLALÓN, M., «La historia del catastro de Rústica en España», en *El catastro en España*, vol. II (de 1906 a la Actualidad). CGCCT. Ministerio de Economía y Hacienda, 1990, pág. 34 y sigs., Madrid.

(25) En este sentido se manifiestan LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA, *Elementos de Derecho Civil: III bis. Derecho Inmobiliario Registral*, 2001, pág. 68, Dykinson.

lo hace con efectos frente a terceros, de tal forma que sus declaraciones prevalecen frente a las que no están inscritas; por ello la confianza que proporciona el Registro en las transacciones inmobiliarias que el catastro no concede (26).

Los problemas, como hemos señalado anteriormente, no se han derivado solo de las diferentes características conceptuales entre finca registral y parcela catastral, hay otros que se producen en la práctica y que ocasionan las diferencias identificativas entre ambas instituciones: ejemplo de ello es la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes, que solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción (27).

(26) Cfr. VÁZQUEZ ASENJO, O. G., «Diferencias esenciales entre la finca registral y la parcela catastral», 2009, www.notariosyregistradores.com/doctrina/articulos/2009-finca-parcela.htm.

(27) Siguiendo a SÁNCHEZ CALERO, F. J., y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B., *Manual de Derecho Inmobiliario*, 2006, la finca puede experimentar modificaciones jurídicas o en su titularidad, y físicas o en su objetividad. Estas últimas pueden ser de los siguientes tipos: 1. Agrupación: La agrupación es la operación por la que dos o más fincas inscritas, se reúnen para formar en adelante una sola. La finca total resultante se inscribirá en folio distinto y bajo número diferente, haciéndose constar en la inscripción la procedencia de las fincas agrupadas. Correlativamente, las fincas que se agrupan quedan extinguidas y sus hojas registrales cerradas. 2. Agregación: La agregación consiste en la incorporación a una finca inscrita de otra, cuya hoja registral se cierra, o de una parcela que se segrega de otra finca, también inscrita. Lo esencial de esta operación es que la porción segregada o la finca que se una no midan más de la quinta parte de la extensión de la finca a que se incorporen (art. 48.1 RH). Si exceden de esa medida, deberá formarse finca nueva, como si se tratase de una agrupación ordinaria. La inscripción correspondiente se practicará en el folio de la finca mayor, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidades, con las cargas que las afecten. 3. Segregación: Es la separación de parte de una finca inmatriculada para formar una nueva. Se trata de una operación registral indispensable siempre que se enajene o grave solo parte de una finca inscrita. Por la segregación no se extingue la finca matriz, cuyo resto sigue inscrito. Al margen de su inscripción de propiedad se hará constar la segregación efectuada, así como la descripción de la porción restante de dicha finca matriz o, por lo menos, la modificación experimentada en la extensión superficial y en el lindero o linderos por donde la segregación se haya efectuado. 4. División: Es aquella operación en cuya virtud la totalidad de una finca, al dividirse, desaparece y da lugar al nacimiento de dos o más fincas nuevas, que son las resultantes de la división. A consecuencia de la división, la finca matriz se extingue; al margen de su inscripción de propiedad se hace constar la división efectuada, y su hoja registral queda cerrada. Cada una de las porciones resultantes de la división se inscribirán como fincas nuevas y bajo número diferente. 5. Diferencias de medida. El exceso de cabida: Las diferencias de medida es otro caso de discordancia entre la realidad y el Registro, discordancia que se produce cuando en la inscripción se hace constar una extensión superficial de

También se ha discutido en la práctica registral y catastral el tema de las modificaciones en cada una de las dos instituciones. La Ley de Economía Sostenible trata de resolver este problema mediante la modificación del artículo 18 de la Ley de Catastro Inmobiliario, con los procedimientos de subsanación de discrepancias y rectificación. Sin embargo, aunque posteriormente nos referiremos a este procedimiento como base de las modificaciones, debemos manifestar que sigue teniendo bastante rigidez la adaptación del registro y catastro a la realidad física (28). Y es que en algunas ocasiones la solución catastral sería bastante fácil: bastaría una simple visita de campo por técnicos competentes de la institución catastral para comprobar sobre el terreno la discrepancia que podría subsanarse con el levantamiento de un acta en ese mismo momento. Una vez planteada la subsanación de la discrepancia, sería fácil (por los procedimientos previstos) el otorgamiento del documento público correspondiente que pudiera actualizar el dato contenido en el Registro de la Propiedad, previa la calificación registral que dote de seguridad jurídica al acto en cuestión. Es cierto que se requerirá presupuestos más elevados para contar con estos procedimientos de ejecución rápida, pero también lo es que si se quiere conseguir que dos instituciones que están llamadas a tener una correspondencia para salvaguardar jurídicamente determinados derechos de carácter inmobiliario, y es preciso fijar estos ajustes al objeto de conseguir la finalidad perseguida (29).

la finca mayor o menor de la que realmente tiene, bien por error en la medición o bien a propósito. Ahora bien, con la modificación de la cabida de la finca, para hacerla coincidir con la realidad, no se pretende una alteración de la configuración superficial de la finca, delimitada por sus linderos, y sí únicamente rectificar el error sufrido al expresar su cabida. El supuesto contrario, de rectificar en más la medida superficial de una finca, en la legislación hipotecaria recibe la denominación de «exceso de cabida», y puede provocar consecuencias perjudiciales para los titulares de las fincas colindantes, como puede ser, por ejemplo, el intento de alterar los linderos de la finca con el fin de preparar la invasión de otra vecina. Por esta razón, el ingreso en el Registro de los excesos de cabida solo puede producirse a través de los procedimientos previstos por la Ley. Con carácter general, el artículo 200 LH admite la posibilidad de hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas, mediante el expediente de dominio, el acta de notoriedad y el título público de adquisición a que se refiere el artículo 205 de la Ley. Estos procedimientos, en su aplicación general, sirven para inscribir fincas por primera vez en el Registro (inmatriculación).

(28) Como ha manifestado MIRANDA HITA, J., «La Ley del Catastro Inmobiliario, I», en *Revista Catastro*, julio de 2003, «al servicio de este objetivo instrumental de calidad del dato catastral, la LCI consagra dos principios: el derecho de los titulares catastrales a que, la información catastral sea fiel reflejo de la realidad —se les reconoce el derecho de rectificación de las eventuales discrepancias— y el llamamiento a todas las Administraciones públicas y a los fedatarios públicos para que colaboren en el proceso de permanente puesta al día de la información inmobiliario-catastral». Por ello califica a la LCI como una norma con un elevado grado de ambición y un importante reto de modernización el que está planteando.

(29) En la actualidad, una discrepancia catastral, fácilmente comprobable sobre el terreno, puede tener dificultades de modificación registral si el titular beneficiado, solo a efectos catastrales, por la discrepancia manifiesta su negativa a la modificación. Y es que el catastro sigue protegiendo por encima de todo al titular catastral, aunque existan claras discrepancias con la realidad. En estos casos el catastro no modifica el error si no existe una autorización expresa del titular erróneo. En caso contrario caben dos posibilidades, o seguir el procedimiento de expediente de dominio o acta de notoriedad ante el notario, o acudir a la vía judicial con procedimientos de deslinde de propiedades. Esto es precisamente lo que ha tratado de conseguir, como hemos dicho más arriba, los artículos 50 a 53 de la Ley

Pero la rectificación de los datos de los documentos notariales no podemos decir que ha estado exenta de atención legislativa; el artículo 171 del Reglamento Notarial establecía que el notario podrá rectificar la descripción de los inmuebles si los datos contenidos en los títulos están equivocados. El Real Decreto 45/2007, le dio una nueva redacción al artículo 171, fijando unos límites muy precisos para las modificaciones a realizar. En palabras de IBIZA GARCÍA-JUNCO: «partiendo de que es el catastro el que refleja con mayor exactitud la realidad de los bienes inmuebles, se condicionaba al notario a rectificar los contenidos, ya que tenía que instar a la Administración a la realización de las modificaciones oportunas». Esta reforma, que daba supremacía al catastro, se vio modificada por la sentencia TS de 20 de mayo de 2008, que deroga el nuevo artículo 171 del Reglamento Notarial, y es que se producía una modificación de la realidad física de las fincas por unos procedimientos establecidos legalmente y que no podían ser modificados por vía reglamentaria, así por ejemplo el artículo 208 de la Ley Hipotecaria o el artículo 53 de la citada Ley 13/1996, donde los recurrentes argumentaron que el peligro de la norma ahora derogada «no es que pretendiera derogar tales regímenes, sino que podría utilizarse para deducir que, respecto de las alteraciones encubiertas de la realidad física de la finca, el Registrador deba aceptarlas obligatoriamente por su consignación en documento público» (30).

Y es que el problema de las diferencias que se producen puede solucionarse con unas bases gráficas registrales que conducirían los procedimientos de rectificación con unos mayores criterios de corrección y coherencia, como ha manifestado Mario GÓMEZ PERALS (31). El procedimiento, a juicio de este autor, consistiría en levantar una base gráfica territorial que trate de coincidir de forma plena con la finca del registro y que al ser la traducción de la descripción alfanumérica de la finca haría innecesaria la certificación descriptiva del catastro. La justificación de la certificación catastral ha sido argumentada sobre la base de contar con la mejor cartografía oficial que pueda ser incorporada en el procedimiento de la inmatriculación de fincas, pero hoy este argumento hay que considerarlo histórico, porque como establece el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción en el Registro puede ser completada con la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas, y deja la base gráfica catastral como de posible utilización solo acompañando al título y para su posible incorporación a soportes informáticos. De todo ello resulta que

13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, unido a la utilización por los Registros de la Propiedad de la base gráfica catastral, según ordena el artículo 398.b) del Reglamento Hipotecario, han supuesto un gran paso en la coordinación del catastro con el Registro de la Propiedad. Como ha manifestado SÁNCHEZ CALERO, F. J. y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B., *Manual de Derecho Inmobiliario*, 2006, pág. 12, «aquella Ley ha constituido una de las modificaciones más importantes de la institución registral, ya que a partir de su entrada en vigor (1 de enero de 1997), los datos físicos de las fincas registrales han de coincidir con los que en el catastro tengan asignados dichas fincas, y el número de la referencia catastral atribuido a cada finca permite su identificación en un plano».

(30) IBIZA GARCÍA-JUNCO, A. M., «La referencia catastral y los certificados descriptivos y gráficos. Dos aportaciones del catastro al tráfico jurídico inmobiliario», en *Revista Catastro*, diciembre de 2008, pág. 47.

(31) GÓMEZ PERALS, M., «Fincas registrales y bases gráficas», en *Revista Jurídica de Canarias*, núm. 16, 2010. Y TOL 1.791.254

aunque inicialmente la cartografía catastral fue en un primer momento la única existente y por consiguiente de utilización generalizada, hoy y ante la existencia de otras bases gráficas georreferenciadas no puede considerarse como la auténtica base de referencia, mas aun cuando se está consolidando una cartografía oficial de tipo registral y levantada para justificar el dominio inmobiliario, y que aunque no descarte el apoyo del catastro, no se debe confundir con esta nueva base gráfica catastral (32).

IV. CONCLUSIONES Y POSIBILIDADES DE SOLUCIÓN, SEGÚN LAS NUEVAS PROPUESTAS SOBRE LA MATERIA EN LA LEY 2/2011 DE ECONOMÍA SOSTENIBLE

Tratar de hacer coincidir plenamente finca registral y parcela catastral, será imposible por mucho que exista coincidencia de extensión, linderos, parajes, etc., entre la finca y la parcela, puesto que no se trata de realidades homogéneas, de la misma forma será difícil una coincidencia plena entre catastro y Registro. Sin embargo, tratando de buscar una mayor coordinación entre las dos instituciones y como consecuencia de todo lo analizado en los apartados anteriores, manteniendo la salvaguarda jurídica en los Registros de la Propiedad Inmobiliaria, se publica la Ley 2/2011, de Economía Sostenible, que aborda, entre otros aspectos, como establece en su preámbulo, la reforma de la actividad catastral tratando de mejorar su coordinación con el Registro de la Propiedad, a la vez que ha introducido algunas disposiciones en cuanto a los procedimientos de subsanación de discrepancias y errores entre Catastro y Registro:

- a) El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, referente al contenido de la descripción catastral de los bienes inmuebles, ha sido modificado por la Ley de Economía Sostenible. La redacción anterior establecía que en la descripción catastral de los bienes inmuebles se comprenderán sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso, la clase de cultivo o aprovechamiento, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral. Estos datos, establecía el artículo 3, a los solos efectos catastrales y sin perjuicio del Registro de la Propiedad se presumen ciertos. La Ley de Economía Sostenible ha modificado algunos aspectos de la anterior redacción: manteniendo en el mismo sentido la descripción de los inmuebles, ha añadido dos datos, la calidad de las construcciones y el número de identificación fiscal del titular catastral. Pero donde aparece la más importante modificación ha sido en el tercer inciso del artículo 3 en el nuevo texto, ya que se ha suprimido la expresión «a los solos efectos

(32) En este sentido se manifiestan VÁZQUEZ ASENJO, O., y GÓMEZ PERALS, M., «Aplicación de la teoría de las bases gráficas al procedimiento para inmatricular del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», en *RCDI*, núm. 707, pág. 1336, 2008, cuando establecen, al referirse a la certificación catastral descriptiva y gráfica en la inscripción de los bienes inmuebles, que es la georreferenciación jurídica del dominio inmobiliario de las propiedades, solo es posible verificar a través del Registro de la Propiedad ya que es único medio de demostración científico-jurídica de la exacta ubicación de las fincas a inmatricular, y el catastro no ofrece ningún tipo de aportación al dominio inmobiliario.

catastrales», manteniendo la prevalencia de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad sobre lo contenido en el catastro y la certeza de los datos del catastro en cuanto a la descripción de los inmuebles (33). Ya lo señalaba, en los supuestos en que no sea posible la identificación cartográfica de una finca, la Instrucción de 2 de marzo de 2000 de la DGRN, que al no haber coincidencia con la representación gráfica de la misma, podrá procederse al otorgamiento documental correspondiente pero anotándose la manifestación de los otorgantes sobre la falta de identificación. En todo caso la falta de identificación tampoco es un problema para la inscripción y la seguridad jurídica puesto que la propia Instrucción citada deja claro que esa falta de identificación gráfica de las fincas registrales no será, en ningún caso por sí sola, un defecto que impida la posibilidad de inscripción en el Registro, sentido que viene a recoger la Ley 2/2011 cuando establece en el modificado artículo 48 de la Ley de Catastro que las discrepancias en la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción.

- b) La Ley de Catastro Inmobiliario ha sido modificada en cuanto al elemento identificador de la referencia catastral, contenido en el artículo 6 de la Ley catastral. Así como la Ley de Catastro establecía que se le asignará a cada inmueble como elemento identificador una referencia catastral, la Ley de Economía Sostenible añade que esta identificación deberá figurar en todos los documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble. Por consiguiente cualquier acto o contrato que contenga como objeto del mismo un inmueble de naturaleza urbana o rústica deberá ser identificado con su correspondiente referencia catastral.
- c) La nueva disposición legal modifica los párrafos a) y c) del artículo 14 de la Ley de Catastro Inmobiliario. Se trata, en nuestra opinión, junto con lo modificado en el artículo 18, de una importante modificación introducida por la nueva norma. En el artículo 14 de la Ley de Catastro se establecía el procedimiento de incorporación de datos mediante comunicaciones, lo que hace el nuevo artículo 14 con la modificación introducida es ampliar el concepto de lo que considera comunicaciones, ampliándolo ya que no considera comunicación solo a las que hacen los notarios y registradores de la propiedad en cuanto a los documentos por ellos autorizados o inscritos y cuyo contenido suponga exclusivamente la adquisición o consolidación de la propiedad de la totalidad del in-

(33) VÁZQUEZ ASENJO, O. G., «Papel de los operadores jurídicos en la coordinación entre el Registro y el Catastro», 2009, www.notariosyregistradores.com/cortos/2009/36-operadoresjuridicos.htm, viene a hacer una propuesta en cuanto a los tipos de expedientes que pueden existir en función de la competencia del operador jurídico afectado. Así recoge las siguientes clases de expedientes: 1. Un expediente de regularización catastral, que resolvería los problemas relativos a la coherencia de las parcelas catastrales con respecto a la apariencia del territorio y que sería resuelto por el catastro, sin necesidad de contar con el consentimiento de los ciudadanos afectados. 2. Un expediente de regularización registral, resolvería problemas de coherencia de las bases gráficas registrales con respecto a la descripción alfanumérica, y en los que el titular registral afectado deberá acudir al Notario y al Registrador para modificar dichas bases gráficas. 3. Expedientes de coordinación entre el Registro y el Catastro, que tratará de resolver los problemas de coincidencia entre las bases gráficas registrales que están validadas y las parcelas catastrales actualizadas.

mueble, sino que también considera comunicación la información que deben remitir los notarios y que esté referida a la segregación, división, agrupación o agregación de los bienes inmuebles siempre que conste la referencia catastral de los inmuebles afectados y que se aporte el plano donde se permita identificar esas alteraciones. Igualmente constituyen comunicación al catastro los supuestos de concentración parcelaria, deslinde administrativo, expropiación forzosa y los de planeamiento y de gestión urbanística; en todos estos casos cuando esas actuaciones hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad, esa información será objeto de comunicación al catastro por parte del Registro de la Propiedad (34).

- d) El artículo 18 de la Ley de Catastro resulta ampliamente modificado y ampliado por la Ley de Economía Sostenible. En principio, modifica la denominación del artículo, pasando a añadir al procedimiento no solo la subsanación de discrepancias sino también la rectificación de datos. Para ello después de mantener que el procedimiento de subsanación de discrepancias se iniciará por un acuerdo del órgano competente cuando la Administración tenga conocimiento de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria, se le concede un plazo de quince días a los interesados para que formulen las alegaciones que estimen convenientes. De todas formas si no existen terceros afectados por el procedimiento, se podrá iniciar de forma directa con la notificación de la propuesta de resolución (35).

(34) Hubo dos normas que modificaron ampliamente el sistema de coordinación del Registro y del Catastro, la Ley 13/1996, ya citada, y el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre. Como ha manifestado JIMÉNEZ CLAR, el sistema implantado por estas dos normas se basa en la identificación física de la finca mediante su referencia catastral y el proceso de coordinación se lleva a cabo en dos fases: en la primera se determina la correspondencia entre la referencia catastral y la finca descrita en el título; en un segundo momento la referencia catastral se traslada al asiento de la finca en el Registro de la Propiedad. De esta forma, la norma establece un sistema de conexión entre el Catastro y el Registro de la Propiedad mediante la referencia catastral. El artículo 53 de la Ley 13/96 señala que la constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tendrá por objeto el cumplimiento de los fines de esta Ley y posibilitar el trasvase de la información entre el Registro y el Catastro. Pero la modificación más importante venía establecida en la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto, relativa a la Inmatriculación de fincas e inscripción de los excesos de cabida, puesto que permitía que durante el año siguiente de la entrada en vigor fuera posible practicar dichas anotaciones registrales en base a los títulos otorgados anteriormente. En el mismo sentido, JIMÉNEZ CLAR, A., *La función de la información catastral en el tráfico jurídico inmobiliario*, Tirant, TOL 363.769, 2004, págs. 19-22. Como dice JIMÉNEZ CLAR, la referencia catastral es el elemento identificador de las fincas en el catastro. El artículo 2.2 de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, establece que a cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del catastro. Un amplio análisis de la coordinación catastro-registro y de las funciones del Registro de la Propiedad lo encontramos en CORRAL DUEÑAS, F., «La ordenación del territorio y el Registro de la Propiedad», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 528, 1978, págs. 936-941.

(35) En la redacción anterior, el catastro podía rectificar de oficio la información contenida en sus bases de datos catastrales en cuanto sea necesario para las correcciones de superficie, así como para reflejar los cambios en la cartografía y que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el catastro y la realidad. Esto supone problemas de orden técnico, ya que las modificaciones de oficio pueden dar lugar a excesos o reducciones

La modificación fundamental que se ha producido ha sido el añadido de un segundo párrafo del artículo 18 y que está dirigido fundamentalmente a los notarios y a los registradores. En resumen establece que con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio de un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de acuerdo con el procedimiento establecido. Pero debe quedar claro que lo que se recoge en este artículo es un procedimiento de subsanación de discrepancias ante el catastro y no es un procedimiento para modificaciones en el Registro de la Propiedad, donde habrá que acudir a los requisitos y procedimientos jurídicos establecidos al efecto en la legislación registral (36): 1. El notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos, debe solicitar de los otorgantes que le manifiesten si la descripción de la certificación catastral se corresponde con la realidad física en la fecha del otorgamiento del documento público. 2. En el caso de que los otorgantes le manifiesten la identidad entre la realidad física y la certificación del catastro, el notario describirá el inmueble de acuerdo con la citada certificación y hará constar la conformidad de los otorgantes. En caso de que exista un título anterior que se deba rectificar, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquel. 3. En el supuesto de que los otorgantes le manifiesten que existe discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario tendrá que solicitar que se acredite esa discrepancia por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Una vez comprobada la certeza de la discrepancia y que no existe perjuicio alguno para los terceros colindantes, incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado a ese solo efecto, e informará al catastro de

de cabida no reflejados posteriormente en el Registro de la Propiedad, y que conseguirán el efecto de una permanente discordancia entre los datos físicos de la finca que constan en el Registro y los datos catastrales.

(36) El artículo 298.3 RH (modificado por RD 1867/1998, de 4 de septiembre) desarrolla el artículo 200 LH, y reconoce como procedimientos para inmatricular los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, siempre que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, los siguientes: *a)* El título público de adquisición, siempre que se acredite la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante por los mismos medios que los de inmatriculación por título público, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente; *b)* Mediante título traslativo o no traslativo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados con certificación catastral o, cuando fueran inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53.8 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida. Este procedimiento de rectificación de la cabida será admisible siempre que pueda deducirse de forma directa la identidad de la finca de la certificación catastral descriptiva y gráfica de dicha finca y de la descripción que de ella conste en el Registro; *c)* En virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la LH y en el RH; *d)* A través del acta de presencia y notoriedad regulada en el artículo 53.10 de la Ley de 30 de diciembre de 1996; *e)* También podrán inscribirse en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita mediante su simple constancia en el documento inscribible.

la modificación realizada por medios telemáticos, y una vez validada se incorporará a los datos catastrales (37). 4. En los casos en los que no se obtenga el consentimiento para subsanar la discrepancia o cuando esta discrepancia no estuviera lo suficientemente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público e informará por medios telemáticos de su existencia al catastro para que se inicie el procedimiento oportuno. Esa descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad (38). 5. Por otro lado, la Ley de Economía Sostenible introduce un procedimiento de rectificación de oficio, ya que la Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para efectuar las correcciones de superficie dentro de un margen de tolerancia técnica que deberá ser definido reglamentariamente.

- e) Las demás modificaciones realizadas por la Ley de Economía Sostenible en el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, se han desarrollado en el sentido de modificar algunos aspectos de la cartografía catastral con el objeto de facilitar la utilización de la base cartográfica para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad.
- f) El artículo 36 de la Ley de Catastro Inmobiliario, también ha sido modificado en cuanto al deber de colaboración, disponiendo que las administraciones públicas, los fedatarios públicos y todas aquellas personas que ejerzan funciones públicas están obligados a suministrar al catastro inmobiliario los datos y antecedentes relevantes para formar un catastro más exacto y adaptado a la realidad física. Por ello los Notarios y Registradores de la Propiedad deben remitir telemáticamente

(37) VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., «Análisis crítico de la reforma catastral hecha en la Ley de Economía Sostenible (parte 1)», 2001, www.notariosyregistradores.com/doctrina/2011-catastro-analisiscritico.htm, cree técnicamente criticable el artículo 18 de la reforma, ya que aunque el notario podrá solicitar de los otorgantes que le manifiesten si la descripción de la certificación catastral es reflejo de la realidad física, «sería muy útil que la intervención notarial en el momento del otorgamiento de cualquier título si actuase, el notario, a modo de delegado de catastro para corregir y actualizar la parcela catastral». Su actuación se limitaría a realizar un análisis espacial, pudiendo requerir a los otorgantes del título una descripción coherente de la finca. Respecto a los plazos que regían anteriormente han sido analizados por REBOLLO GARCÍA DE LA BARGA, R., «La reforma del Reglamento Hipotecario y el Catastro», en *Revista Catastro*, abril de 1999, pág. 15-21, concluye que el artículo 51 del Reglamento Hipotecario considera la base gráfica del catastro para la descripción e identificación de las fincas como uno de los medios preferentes para la lograr una mayor seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

(38) OJEDA ESCOBAR, A., «Notariado y Catastro Inmobiliario», en *Revista Catastro*, diciembre de 2009, págs. 28-30, realiza una labor de clasificación de las funciones que el catastro está llamado a cumplir en el futuro en coordinación con el Registro de la Propiedad, y por ello no se puede olvidar que el futuro escenario del catastro como un archivo que contenga algunos datos jurídicos, siempre suministrados por el Registro, no se debe menospreciar, de la misma manera que el catastro funcionaría como una base activa de valores reales inmobiliarios y será el soporte de las relaciones económicas que estarán girando en torno a la propiedad inmobiliaria; pero en definitiva el catastro funcionará como base de la seguridad jurídica preventiva suministrada siempre por el Registro, por ello concluye que «hay que definir un nuevo sistema de seguridad jurídica preventiva inmobiliaria; y eso solo podrá conseguirse con rigor en la autorización jurídica de los cambios y con seguridad en la descripción física final».

- te al catastro en el plazo de los veinte primeros días de cada mes la información relativa a los documentos por ellos autorizados y en los que consten datos que deban ser incorporados a bases catastrales (39).
- g) Por último, modifica el artículo 48 de la Ley de Catastro Inmobiliario, relativo a la constancia registral de la referencia catastral. Después de afirmar que la referencia catastral en los asientos del Registro tiene por objeto posibilitar el trasvase de información entre ambas instituciones, señala que el registrador una vez que ha calificado la documentación recogerá en el asiento, como uno más de los datos descriptivos de la finca, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en documento que se vaya a inscribir.

Por todo, después de la publicación de la Ley 2/2011, de Economía Sostenible, el Registro de la Propiedad sigue siendo la institución que salvaguarda la seguridad jurídica de los derechos que están incorporados sobre los inmuebles que han accedido al Registro y el Catastro continúa siendo un poderoso inventario de toda la riqueza inmobiliaria. Por lo que respecta a la subsanación de las diferencias entre Registro y Catastro, la reforma introducida por la Ley 2/2011 continua dejando la prevalencia de los pronunciamientos jurídicos del Registro.

V. BIBLIOGRAFÍA

- ARNÁIZ EGUREN, R.: «Aspectos registrales de la expropiación forzosa. Alcance y significado de los artículos 138 y siguientes de la Ley de Régimen del Suelo y ordenación Urbana. Texto Refundido de 9 de abril de 1976», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 610, 1992.
- ARRIETA SEVILLA, L. J.: «La transformación del Registro de la Propiedad», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 718, 2010.
- CHINCHILLA RUEDA, R.: «Influencia de la Ley Hipotecaria sobre la renovación del Derecho», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 392-393, 1961.
- CORRAL DUEÑAS, F.: «La ordenación del territorio y el Registro de la Propiedad», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 528, 1978.

(39) Alguna doctrina se pregunta si es defecto la no incorporación del certificado catastral, en el sentido de que no se pueda autorizar el documento. El artículo 44 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario es claro en este sentido, afirmando que la falta de aportación de la referencia catastral en el plazo establecido no suspenderá la tramitación del procedimiento, ni va a impedir que los notarios autoricen el documento ni va a afectar a su eficacia, ni va a impedir la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad. DELGADO RAMOS, J., *Calificación y actuación registral en materia de bases gráficas tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Catastro por la ley de economía sostenible*, 2011, www.notariosyregistradores.com/personal/propiedad/articulos/2011, se muestra bastante partidario de la reforma de la Ley de Catastro, ya que si conforme a la Ley Hipotecaria solo cabe inscribir en virtud de documento público y este debe incorporar la certificación descriptiva y gráfica y los otorgantes de la escritura pública deben expresar si esa base gráfica es correcta, se puede afirmar que la aportación de la base gráfica de la finca es obligatoria para los documentos que reflejen transmisiones o constitución de un derecho de propiedad o cualquier otro real con facultades posesorias, y esto supone el cumplimiento de un objetivo estratégico para el Registro de la Propiedad para la mejora de la seguridad jurídica y para el perfeccionamiento del Catastro, del Registro y de la coordinación entre los dos.

- DELGADO RAMOS, J.: *Calificación y actuación registral en materia de bases gráficas tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Catastro por la ley de economía sostenible*, 2011, www.notariosyregistradores.com/personal/propiedad/articulos.
- DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, J. L.: *Adiciones al Derecho Civil Español Común y Foral*, tomo I, vol. II, Madrid, 1977.
- DÍEZ-PICAZO, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A.: *Sistema de Derecho Civil, Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, Tecnos, 2002.
- FERNÁNDEZ DE QUINCOCES BENJUMEA, M.: «El Catastro y las Comunidades Autónomas», en *Catastro*, núm. 5, 1990.
- FERRER RODRÍGUEZ, A., y CRUZ VILLALÓN, M.: «La historia del catastro de rústica en España», en *El catastro en España*, vol. II (de 1906 a la Actualidad). CGCCT. Ministerio de Economía y Hacienda, 1990, Madrid.
- GÓMEZ GÁLIGO, F. J., y DEL POZO CARRASCOSA, P.: *Lecciones de Derecho Hipotecario*, Marcial Pons, 2006.
- GARCÍA GARCÍA, J. M.: «La finca como base del sistema inmobiliario», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625, 1994.
- GÓMEZ PERALS, M., y VÁZQUEZ ASENJO, O.: «Aplicación de la teoría de las bases gráficas al procedimiento inmatriculador del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 707, 2008.
- GÓMEZ PERALS, M.: «Fincas registrales y bases gráficas», en *Revista Jurídica de Canarias*, núm. 16, 2010, y TOL 1.791.254.
- IBIZA GARCÍA-JUNCO, A. M.: «La referencia catastral y los certificados descriptivos y gráficos. Dos aportaciones del catastro al tráfico jurídico inmobiliario», en *Revista Catastro*, diciembre de 2008.
- JIMÉNEZ CLAR, A.: *La función de la información catastral en el tráfico jurídico inmobiliario*, Tirant, TOL 363.769, 2004.
- LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA: *Derecho Inmobiliario Registral*, 1984.
- MIRANDA HITA, J. S.: «La Ley del Catastro Inmobiliario, I», en *Revista Catastro*, 2003.
- MORENO PEÑA, J. L.: «Los Registros de la Propiedad como fuente de información geográfica», en *Revista Eria*, 1993.
- OJEDA ESCOBAR, A.: «Notariado y Catastro Inmobiliario», en *Revista Catastro*, diciembre de 2009.
- REBOLLO GARCÍA DE LA BARGA, R.: «La reforma del Reglamento Hipotecario y el catastro», en *Revista Catastro*, abril de 1999.
- RUSSINESS TORREGROSA: «La reforma de los catastros», en *La valoración fiscal y la seguridad del contribuyente*, XXXV Semana de Estudios de Derecho Tributario, 1990.
- SÁNCHEZ CALERO, F. J., y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.: *Manual de Derecho Inmobiliario*, 2006, TOL 951.998.
- SOLDEVILLA Y VILLAR, A.: *Derecho Agrario*, vol. II, 1999.
- VÁZQUEZ ASENJO, O. G.: «Nuevo marco de colaboración entre el Catastro y el Registro», en *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 134, 2007.
- «Diferencias esenciales entre la finca registral y la parcela catastral», 2009, www.notariosyregistradores.com/doctrina/articulos/2009-finca-parcela.htm.
- «Papel de los operadores jurídicos en la coordinación entre el Registro y el Catastro», 2009, www.notariosyregistradores.com/cortos/2009/36-operadores-juridicos.htm.
- «Análisis crítico de la reforma catastral hecha en la Ley de Economía Sostenible (parte I)», 2001, www.notariosyregistradores.com/doctrina/2011-catastro-analisiscritico.htm.

VELASCO MARTÍN-VARÉS, A.: «La importancia de llamarse parcela catastral», en *Revista Catastro*, 2009.

VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

1. Sentencias del Tribunal Supremo:
 - a) Sentencia del Tribunal Supremo, de 20 de mayo de 2008.
 - b) Sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de marzo de 1948.
 - c) Sentencia del Tribunal Supremo, de 31 de enero de 2001.
 - d) Sentencia del Tribunal Supremo, de 18 de febrero de 2003.
 - e) Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de 25 de septiembre de 2007.
2. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado:
 - a) Resolución de la DGRN, de 19 de abril de 2011.
 - b) Resolución de la DGRN, de 1 de febrero de 2010.
 - c) Resolución de la DGRN, de 19 de mayo de 2005.
 - d) Resolución de la DGRN, de 1 de julio de 2006.
 - e) Resolución de la DGRN, de 19 de febrero de 2008.

RESUMEN

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
CATASTRO
INMUEBLES. FINCA REGISTRAL.
PARCELA CATASTRAL**

Los problemas y consecuencias jurídicas derivadas de la errónea identificación de fincas registrales y de parcelas catastrales son frecuentes en la generalidad de los países. Las fincas suelen estar deficientemente identificadas en muchos casos, ya que la delimitación y linderos establecidos en el Registro no coinciden con los límites territoriales actuales consecuencia, en la mayoría de los casos, de los precisos métodos de medición actuales y de la aplicación de procedimientos de identificación por satélite. Las parcelas catastrales, en otras ocasiones, no están claramente identificadas en cuanto a la titularidad del bien, ello origina discrepancias entre registro y catastro que derivan en procedimientos de rectificación catastral y registral.

ABSTRACT

**PROPERTY REGISTRY. CADASTRE
PROPERTY. LAND REGISTRATION.
CADASTRAL PARCEL**

The problems and legal consequences of the erroneous identification of property registration and cadastral plots are common in most of the countries. Farms are often poorly identified in many cases because the definition and boundaries set in the registry do not match the current territorial boundaries result, in most cases, the precise current measurement methods and application procedures satellite identification. The land parcels in the past, not clearly identified as to ownership of the property, this results in discrepancies between registry and cadastre procedures that result in cadastral and registration correction.