

Las repercusiones geográficas
de los principios hipotecarios tras
la Ley 13/2015, de 24 de junio (V):
El principio de tracto sucesivo
registral gráfico

*The geographical repercussions
of the mortgage principles after
Law 13/2015, of June 24 (V):
The principle of successive graphic
registry tract*

por

PEDRO FANDOS PONS

Registrador de la propiedad de Dolores y Doctor en Derecho

RESUMEN: La Ley 13/2015 ha supuesto una de las modificaciones más extensas de la Ley Hipotecaria, desde 1946. Siguiendo con el propósito de elaborar una interpretación evolutiva de la Ley 13/2015 y su repercusión sobre los principios hipotecarios, que nos trazamos en el primero de los artículos de esta serie, tratamos en esta quinta entrega, sobre las repercusiones geográficas del principio de tracto sucesivo, derivado del encadenamiento de titularidades del derecho y de las vicisitudes por las que atraviesa el mismo

en el folio registral, para que sea indiscutida la titularidad y el objeto del derecho que el asiento proclama.

ABSTRACT: Law 13/2015 has been one of the most extensive modifications of the Mortgage Law, since 1946. Continuing with the purpose of elaborating an evolutionary interpretation of Law 13/2015 and its repercussion on the mortgage principles, which we outlined in the first of the articles in this series, in this fifth installment we deal with the geographical repercussions of the principle of successive tract, derived from the chain of ownership of the right and the vicissitudes that it goes through in the registry folio, so that the ownership and the object of the right that the seat proclaims.

PALABRAS CLAVE: Principio de tracto sucesivo. Encadenamiento de modificaciones descriptivas y georreferenciaciones. Modificación de entidades hipotecarias. Obras nuevas. Actualizaciones técnicas. Desplazamientos cartográficos.

KEY WORDS: Principle of successive tract. Chaining of descriptive modifications and georeferencing. Modification of mortgage entities. New works. Technical updates. Cartographic movements.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO EN SU VERTIENTE LITERARIA: 1. CONCEPTO. 2. REGULACIÓN.—III. LA VERTIENTE GEOGRÁFICA DEL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: 1. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL GRÁFICO EN LA DOCTRINA: A) *Antes de la Ley 13/2015.* B) *Tras la Ley 13/2015.* 2. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL GRÁFICO EN LA LEY 13/2015: A) *En el procedimiento registral ordinario.* B) *En los expedientes del título VI de la LH:* a) Expediente para inscribir la georreferenciación de la finca del artículo 199. b) Expediente de deslinde: a') Expedientes privados de deslinde de fincas inscritas. b') Expedientes administrativos de deslinde. c) Expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de una finca del artículo 201. d) Expediente de dominio del artículo 203. e) En la inmatriculación por título público de los artículos 205 y 206. f) Expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido del artículo 208. 3. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL GRÁFICO EN LA DOCTRINA DE LA DGSJFP: A) *Casos de incorporación preceptiva al folio de la georreferenciación de la finca:* a) En la inmatriculación de fincas: a') En el expediente de dominio del artículo 203. b') En la inmatriculación por título público del artículo 205 de la LH. b) En las operaciones de parcelación, reparcelación o concentración parcelaria, expropiación forzosa y deslinde administra-

tivo. c) En las operaciones de agrupación, agregación, división y segregación de fincas. *B) Georreferenciación como circunstancia potestativa de la inscripción:* a) Inscripción de georreferenciación sin discordancia con la realidad física. b) Inscripción de la georreferenciación subsanando una discordancia: a') En el caso del expediente del artículo 199. b') En el caso del expediente del artículo 201.1 c) En la Inscripción de una obra nueva, al amparo del artículo 202 de la LH.

4. EL CONCEPTO Y CARACTERES DEL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL GRÁFICO: *A) Es una técnica operativa del sistema de folio real. B) Supone un encadenamiento descriptivo:* a) Una rígida, con asiento propio para cada acto o negocio inscribible b) Otra flexible, cuando en un asiento constan varias modificaciones. *C) Requiere la previa inscripción de la modificación descriptiva sin acceso registral. D) Es presupuesto estructural para los efectos esenciales del sistema. E) Se manifiesta de modo distinto en el aspecto material y formal:* a) En el aspecto material, la patología de la doble inmatriculación. b) En el aspecto formal, la patología de los desplazamientos de cartografía.—IV. CONCLUSIONES.—V. ABREVIATURAS.—VI. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El principio de tracto sucesivo, sin perjuicio de su posible existencia en los Registros de Personas, es el principio hipotecario existente en todo sistema registral llevado por fincas, siendo uno de los fundamentales, dirigido a evitar la indefensión proscrita por el artículo 24 de la CE, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (RDGRN de 26 de septiembre de 2018)¹, que podemos desdoblar con Jerónimo GONZÁLEZ² en dos direcciones:

1. El tracto sucesivo propiamente dicho, o en sentido material, que es aquel que requiere la previa inscripción, presupuesto básico de la inscripción.
2. El tracto sucesivo o modo de proceder a la inscripción, que exige para cada acto jurídico un asiento, o tracto sucesivo en sentido formal.

Su carácter de principio sustantivo se ha destacado por la doctrina de la DGRN, así por ejemplo la RDGRN de 6 de mayo de 2014 lo destaca como uno de los principios básicos en los sistemas registrales de folio real, que impone un enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos, precisando la RDGSJFP de 3 de febrero de 2020 que la presunción «*iuris tantum*» de exactitud de los pronunciamientos registrales y el reconocimiento de la legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del

Registro a los títulos otorgados por persona distinta de este. Ningún asiento, que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de asientos vigentes, puede practicarse sin consentimiento del titular registral, o por resolución judicial en procedimiento entablado directamente contra él, según la RDGSJFP de 4 de marzo de 2020.

En la doctrina, autores como ROCA SASTRE³, SANZ⁴, LACRUZ⁵, o GARCÍA GARCÍA⁶ lo configuran como un principio de carácter adjetivo o formal, que no pretende restar importancia al principio.

Sentado su carácter de principio, basado en la concatenación de asientos y de títulos, en el presente artículo vamos a indagar si, tras la publicación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, podemos hablar de una repercusión geográfica del principio y extenderlo a la concatenación relativa al objeto del derecho, entendido como descripciones de la finca, pues la nueva descripción debe basarse en la descripción registral del asiento anterior.

II. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO EN SU VERTIENTE LITERARIA

1. CONCEPTO

El principio de tracto sucesivo puede contemplarse desde un doble punto de vista:

1. *Desde un punto de vista sustantivo*, como principio hipotecario, por el que, para inscribir un derecho, es necesario que conste previamente inscrito el derecho del transmitente, siendo la traducción hipotecaria del principio de seguridad jurídica, como declaró la RDGRN de 23 de mayo de 2013. Desde este punto de vista, al extenderse al derecho, debe comprender aspectos relativos a la titularidad, objeto y causa que se publica, centrándonos en este artículo en el aspecto relativo al objeto del derecho, es decir, la finca.

2. *Desde un punto de vista adjetivo*, el principio de tracto sucesivo es una técnica operativa del sistema de folio real, que trata de establecer el orden de los asientos, como complemento del orden entre las fincas, mediante el encadenamiento sucesivo o simultáneo de los títulos inscribibles, por la previa o simultánea inscripción del derecho del transferente, cuando se inscribe el del adquirente, mediante la titulación adecuada, aunque el acto dispositivo sea anterior, como presupuesto para la producción de los efectos esenciales del sistema.

Como técnica operativa del sistema de folio real, se abre uno a cada finca, que reflejará convenientemente eslabonados los negocios jurídicos publicables sobre ella, en ininterrumpida cadena de causante a causahabiente

y de transmitente a adquirente, cualquiera que sea su fecha, facilitando su consulta, encadenamiento que puede lograrse:

- De una forma rígida, con un asiento propio, dentro del folio de cada finca, para cada acto o negocio inscribible (Tracto sucesivo formal).
- De otra flexible, permitiendo que en un asiento se recojan varios actos o derechos inscribibles (Tracto sucesivo abreviado).

Es presupuesto estructural para los efectos esenciales del sistema, pues contribuye a la formación del contenido registral publicable y hace posible la producción de ciertos efectos esenciales del sistema registral de publicidad, como el desconocimiento del derecho, gravamen o limitación no inscrito por el principio de integración del folio registral, la virtualidad propia de la inscripción respecto del título que la motiva, por la inserción de los derechos sobre la finca en el historial registral y el orden que implica la regla del tracto determina la posición relativa de los derechos en el historial de la finca.

Pero también produce ciertos efectos que rozan contenidos sustantivos para quien solicita la inscripción, que logra el cierre del Registro si no está previamente inscrito el derecho del transmitente o causante y para el titular inscrito, la seguridad de que no podrá inscribirse ningún título si él no aparece como disponente, ni hay resolución judicial obtenida en procedimiento en que no ha sido parte, según la RDGRN de 6 de noviembre de 1991.

2. REGULACIÓN

El artículo 20 de la LH reconoce el principio del tracto sucesivo, disponiendo los dos primeros párrafos, que son los que nos interesan ahora: *«Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada»*.

El precepto contiene las dos manifestaciones del principio de tracto sucesivo:

1. El tracto material, al exigir la previa inscripción del derecho del transferente y la necesaria identidad del derecho configurado en el título y en la inscripción, extendiéndose al objeto y a la causa, a consecuencia del principio de seguridad jurídica.

2. El tracto formal, pues el precepto habla de *anotar o inscribir*, pero es aplicable a toda clase de asientos, salvo el asiento de presentación.

III. LA VERTIENTE GEOGRÁFICA DEL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

1. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL GRÁFICO EN LA DOCTRINA

A) Antes de la Ley 13/2015

La Ley 13/2015 no modificó la redacción del artículo 20, que no se refiere a vertiente geográfica alguna. Aún así, puede defenderse la existencia de una vertiente geográfica del principio. En la doctrina, el autor que más en profundidad ha estudiado la vertiente gráfica del principio de tracto sucesivo antes de entrar en vigor la citada Ley ha sido VÁZQUEZ ASEÑO. Este autor vislumbra, en los dos primeros párrafos del precepto, la vertiente geográfica del principio, pues si la inscripción de un derecho presupone la previa inscripción del derecho del transferente, ello no solo se refiere a la titularidad del derecho, sino también a su objeto, es decir, la finca, cuya descripción alfanumérica se ha de efectuar de forma eslabonada en el tiempo, en los títulos que se van presentando a inscripción.

Ese eslabonamiento exige la existencia de una identidad entre la finca objeto del derecho previamente inscrito del transferente y la contenida en el título del adquirente, en el que se modifique su descripción. Esta debe arrancar de la descripción de la finca, tal y como consta en la inscripción en favor del transferente. Por tanto, el principio de tracto sucesivo en su vertiente gráfica no puede aplicarse a los títulos por los que se declare, transmita, modifique o extinga un derecho real⁷.

Junto a las alteraciones jurídicas en la descripción de las fincas, que constan en los asientos registrales, se producen otras en el ámbito extrarregistral, que alteran la realidad tangible sobre el territorio⁸. La base gráfica registral, como traducción geográfica del dominio inscrito, siempre será el reflejo geográfico de la cadena de alteraciones en la descripción de la finca y nexo de unión de la comparación en cada momento de las realidades catastral y registral.

Distingue, por tanto, las dos manifestaciones del principio del tracto sucesivo:

1. *La material*, a través del encadenamiento o eslabonamiento de las descripciones de las fincas, desde su inmatriculación, distinguiendo sus alteraciones perimetrales, como se da en todas las operaciones de modificación

de entidades hipotecarias y las que afectan o transforman el interior de la propia finca, como todas las actuaciones de construcción o edificación, a través de la declaración de obra nueva.

2. *La formal*, cuando accede al contenido del Registro nuevo material gráfico, que actualiza el escenario de configuración de la localización de la finca, como consecuencia de actuaciones sobre la representación del territorio.

Así, el último párrafo del artículo 9.1 de la LH, redactado por la Ley 24/2001, disponía: «*Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a estas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente*».

Este precepto regulaba una técnica exclusivamente registral, distinta de la del mero archivo de planos de su párrafo anterior, por la cual, el registrador, mediante el uso de una aplicación informática, de la que debía disponer, debía tratar las bases gráficas, para su coordinación con las fincas registrales. El registrador debía asegurarse de la correspondencia de la descripción de la finca que figuraba en el registro con la descripción que de la finca se hacía en el título, formando la base gráfica de la misma. Es decir, se distinguían tres operaciones:

— Una de calificación de la correspondencia de la descripción del título con la de la inscripción y de traducción gráfica. Mediante ella, el registrador trataba de hacer cumplir un principio de tracto sucesivo registral gráfico, afirmando que la finca objeto del derecho inscrito se corresponde con la del título, reflejando el resultado de esa acción sobre una porción concreta y determinada del territorio.

— Una de inscripción, pues el resultado positivo de la operación anterior culminaba en la práctica de un asiento en forma de nota marginal. Esta indicaba que la identificación de la finca había sido validada por el registrador, en virtud de unos criterios positivos de validación.

— Una operación de despacho, mediante la formación de la base gráfica por la oficina registral, que traducía la descripción del dominio inscrito sobre instrumentos cartográficos e imágenes del territorio, una vez comprobada la correspondencia.

Una vez validada, solo podía modificarse como consecuencia de un acto jurídico de modificación de la descripción de la finca otorgados por sus titulares, en cuyo caso la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000, disponía: «*Sexto: Modificaciones de sus bases gráficas: El mantenimiento actualizado de las bases gráficas correspondientes a las fincas inscritas, en el supuesto de que se modifique su configuración física, se realizará por el*

propio Registrador de la Propiedad partiendo de la cartografía a escala a que se refiere el artículo anterior. El procedimiento a seguir sería el siguiente; 1. Definición por los propios interesados sobre dicho plano de las modificaciones que se deriven del negocio jurídico (agrupación o agregación, y segregación o división. 2. Incorporación del documento gráfico al título correspondiente, que ha de producir efectos en el Registro de la Propiedad. 3. Como la modificación (agrupación o división) se ha realizado partiendo del modelo gráfico que de las fincas afectadas figura en el Registro de la Propiedad, no presenta ningún inconveniente para este la incorporación de las modificaciones operadas y que han sido objeto de los pertinentes asientos registrales».

Supone este número sexto, a nuestro entender, el reconocimiento del principio del tracto sucesivo registral en su vertiente geográfica, al encadenar las sucesivas representaciones gráficas, derivadas de modificaciones descriptivas en la finca, realizadas por voluntad de sus particulares y que se encomendó a los registradores.

No tenían la consideración de rectificaciones descriptivas, con reflejo en la base gráfica registral, las meras actualizaciones de linderos personales para hacer constar su identidad actual, donde no había calificación registral, sino mera transcripción, o la denominación de linderos fijos que pasaban de ser caminos a calles o carreteras, ni las modificaciones tecnológicas derivadas de ajustes con fincas colindantes o la actualización de cartografías u ortofotos para mejorar su precisión. Estas conforman el escenario de configuración de la base gráfica, cuyo límite para no ser consideradas modificaciones descriptivas, se encontraba en el consentimiento del dueño de la finca. Si se ponía en duda la identidad de la finca ya no estábamos ante una modificación tecnológica sino descriptiva, encubierta en forma de modificación tecnológica, lo que rompería el principio de tracto sucesivo registral gráfico.

Por tanto, la modificación descriptiva, derivada de un acto jurídico de su titular, era la única que podía modificar la configuración de la base gráfica registral. Esta es la esencia del principio de tracto sucesivo registral gráfico, entendido como encadenamiento de las modificaciones descriptivas de las fincas, con su base gráfica registral coherente con ellas, derivadas de la voluntad de su titular. Al encadenamiento de las descripciones literarias ha de acompañar el encadenamiento de la identificación geográfica sobre el territorio, para garantizar la coherencia de su ubicación, localización, identificación y descripción indubitadas.

B) Tras la Ley 13/2015

Si bien se altera el procedimiento de formación de la base gráfica, pues debe aportarse por el particular y la actuación registral debe adaptarse a

la cartografía catastral, la vertiente geográfica del principio hipotecario del tracto sucesivo es evidente que subsiste, aunque no ha sido muy tratada por la doctrina. JÉREZ DELGADO entiende que la Ley 13/2015 tiene cierta incidencia en los principios hipotecarios, también en el de tracto sucesivo⁹, pero limitando sus efectos en el ámbito del tracto sucesivo interrumpido, incidencia que no justifica reconocer una vertiente gráfica del principio de tracto sucesivo¹⁰.

En el presente artículo vamos a defender, a la luz de los artículos de la Ley Hipotecaria modificados por la Ley 13/2015, la existencia de esa vertiente geográfica del principio hipotecario de tracto sucesivo, que se revitaliza, como ocurre con los restantes principios hipotecarios. Y lo haremos sin limitarnos al supuesto del tracto sucesivo interrumpido si no, como ocurre con el principio de tracto sucesivo en su vertiente literaria, como técnica operativa del sistema de folio real, que encadena y publica todo lo relativo al derecho real inscrito, extendiéndose al sujeto, objeto y causa del derecho inscrito.

Aunque no haya, a diferencia de lo que ocurre con el principio en su vertiente literaria, una proclamación legal expresa de esa vertiente geográfica del principio, podemos inferir el mismo de determinados preceptos reformados por la Ley 13/2015. También la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en aplicación de estos preceptos, ha reconocido implícitamente la existencia de este principio, aunque no haya declaración legal expresa. Y ello porque la vocación de los principios generales del derecho no es la de recogerse en una disposición legal sino, como dice DE CASTRO, es el conjunto normativo no formulado, integrado por las ideas fundamentales de la organización jurídica de la nación, que pueden presentarse de forma no escrita y se deducen del análisis de la ley, para ayudar en la interpretación de las normas legales

2. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL GRÁFICO EN LA LEY 13/2015

La existencia de un principio de tracto sucesivo registral gráfico, es decir, la vertiente geográfica del principio de tracto sucesivo puede derivarse de algunos preceptos legales como el artículo 20, con carácter general, y específicamente en otros modificados por la Ley 13/2015, que pasamos a ver, sistematizándolos según el tipo de procedimiento.

A) En el procedimiento registral ordinario

El artículo 9 a), al imponer nuevas circunstancias a reflejar en la descripción literaria de la finca, como la expresión de la situación física detallada,

superficie, referencia catastral y el estado de coordinación con el Catastro, amplía el juicio de correspondencia que debe hacer el registrador. Mediante él, trata de asegurarse que la descripción del título se corresponde con la descripción registral, para cumplir con el requisito del eslabonamiento de las descripciones, que extiende a la realidad geográfica de la finca al permitir la incorporación al asiento de su georreferenciación, distinguiendo:

1. *Respecto a fincas a las que se abre nuevo folio en el Registro*, conforme al artículo 9 b), en la inmatriculación de fincas, operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde con reordenación de terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, se convierte en circunstancia necesaria del asiento. No existe aquí georreferenciación registral previa, pues se trata de fincas nuevas a las que se abre folio registral, pero si se parte de una georreferenciación previa, que deberá calificar el registrador, para asegurarse que el resultado gráfico deriva de una operación gráfica inicial coherente con ese resultado. Esa situación previa a la registral puede ser catastral, única admitida en la inmatriculación, o alternativa en defecto o inexactitud de la catastral, cuando no se trate de inmatriculación.

2. *Respecto a fincas ya inscritas*, conforme al artículo 9 b) párrafos segundo y siguientes, dicha representación gráfica podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica, para lo cual el titular deberá aportar junto con el título inscribible certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, o representación gráfica georreferenciada alternativa, en defecto o inexactitud alegada de la catastral, que se incorporará al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que hay correspondencia cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Vemos en este párrafo una calificación registral de la correspondencia entre la georreferenciación de la finca que resulta del Registro, ya esté identificada previamente o se identifique con valor auxiliar de calificación ahora, y la que se aporta en el título presentado. Y ello implica una vertiente geográfica del principio hipotecario de tracto sucesivo, pues trata de evitar que, en ese momento, no se encubran operaciones de modificación de

entidades hipotecarias no inscritas, o pretenda ampararse bajo la realidad jurídica del folio registral nuevas realidades físicas. Para ello, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, distinta a la catastral, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación [art. 9 b) párrafo 8.º].

También debe apreciar el registrador que la georreferenciación que se pretende inscribir no invada el dominio público, mediante consulta a su aplicación registral homologada. Uno de los requisitos de homologación era, conforme a la disposición adicional primera: *«permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado»*. No hay aquí un eslabonamiento entre georreferenciación de la finca y la información geográfica territorial y pública que se le asocia, por la que el registrador podrá conocer el dominio calificado como público, que habrá de proteger, aunque no esté inscrito¹¹, sino que supone la traducción al campo registral del concepto de interoperabilidad de la Directiva INSPIRE.

Es un procedimiento puramente tecnológico, que no requiere la previa inscripción de la georreferenciación, no se refiere a una finca concreta y determinada y el registrador no es responsable de esa información, aunque debe tenerla en cuenta.

B) En los expedientes del título VI de la LH

a) Expediente para inscribir la georreferenciación de la finca del artículo 199

Cuando exista discordancia entre la realidad física extrarregistral y el contenido del Registro, conforme al artículo 199.1 y 2 de la LH, la georreferenciación catastral o alternativa aportada se calificará por el registrador, conforme al artículo 9, examinando la correspondencia entre la descripción y georreferenciación aportada con la resultante del Registro, comparando sus respectivos recintos para controlar el cumplimiento del principio de tracto sucesivo respecto a la descripción y georreferenciación de la finca, que permita subsanar la discordancia con la realidad física extrarregistral.

b) En el expediente de deslinde de fincas

Distinguimos dos supuestos, según el deslinde sea entre fincas registrales de titularidad privada, o derive de un expediente administrativo, afectando a fincas registrales.

a') Expedientes privados de deslinde de fincas inscritas

Conforme al artículo 200, cuando su último párrafo dispone: «*Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas. Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica*», trata de que se cumpla el principio de tracto sucesivo, en su vertiente literaria, para posibilitar que se presente el título que contiene la modificación de la descripción, y geográfica, pues la nueva georreferenciación debe traer causa de la anterior, derivada de título no presentado. En ese caso, no procede inscribir la georreferenciación, incluso con acuerdo de los colindantes, sino inscribir el título intermedio, para reanudar el tracto.

b') Expedientes administrativos de deslinde

Es extensible a todos los casos de reordenación de los terrenos, como la equidistribución urbanística, expropiaciones forzosas, ordinarias o urbanísticas, o concentraciones parcelarias que, en cuanto afectan a derechos preexistentes, deben apoyarse en la situación registral previa. La Ley 13/2015, en nuestra opinión, debió recoger una fase geográfica en todos estos expedientes administrativos, consistente en la delimitación de la unidad de actuación previa, para que el registrador pudiera cargar su georreferenciación en su aplicación homologada del artículo 9 de la LH y calificar la correspondencia de la misma con las fincas afectadas. Ello no es más que una proyección de la vertiente geográfica del principio de tracto sucesivo, o tracto sucesivo registral gráfico. Y debería haberse regulado, pues, aunque los requisitos del procedimiento se regulan por la Ley sustantiva, cuyas competencias en esta materia están cedidas a las comunidades autónomas, los requisitos de inscripción, o de práctica de

asiento registral, como la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, al inicio de la mayoría de estos expedientes, son de competencia exclusiva del Estado.

Sin embargo, la legislación no desconoce ese apoyo en la situación registral previa de este tipo de expedientes. Por ejemplo, el artículo 3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio exige que los títulos por los que se solicite la inscripción de actos administrativos de naturaleza urbanística acompañen plano de la finca o fincas a que afecten, que el registrador remitirá a la Oficina Catastral competente, para que remita, en su caso, al mismo los datos identificadores de la finca o fincas objeto del acto de que se trate y además: *«el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción. En los demás supuestos, deberá acompañarse plano a escala adecuada de la finca o fincas objeto del título inscribible»*. Este precepto, tras la Ley 13/2015, puede interpretarse en el sentido de que debe acompañarse plano georreferenciado de la unidad de ejecución, para que el registrador pueda comparar dicho recinto con la situación registral preexistente, expidiendo certificación registral de las fincas incluidas en el plano georreferenciado, que deberá intentar identificar geográficamente, si todavía no lo están. Con ello se consigue que en la unidad no queden huecos, ni superficies por adjudicar, lo cual mejora la situación anterior, meramente literaria, mediante la georreferenciación.

Un ejemplo más claro y que podríamos considerar como general para todo expediente de reordenación de los terrenos es el regulado por el artículo 21.3 del Reglamento de Costas, aprobado por RD 876/2014, de 10 de octubre, que dispone: *«El Servicio Periférico de Costas, una vez elaborado el plano de delimitación provisional de la zona de dominio público y de la de servidumbre de protección, y obtenidos de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro los planos catastrales y las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los inmuebles afectados, donde consten la referencia catastral y los datos de identificación de los titulares catastrales y colindantes, procederá en el plazo de quince días desde la incoación del expediente a: c) La notificación al Registro de la Propiedad del acuerdo de incoación del expediente de deslinde, acompañado del plano del área a deslindar y de la relación de propietarios, interesando la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los propietarios incluidos en el expediente y de cualesquiera otras que colinden o intersecten con el dominio público marítimo-terrestre, según resulten del plano aportado y de los planos catastrales, así como la constancia de la incoación del expediente en el folio de cada una de ellas»*. Más adelante dispone: *«El plano del área afectada por el deslinde deberá constar debidamente georreferenciado, con identificación de las parcelas, acompañándose de la referida documentación catastral a fin*

de que el Registrador de la Propiedad, al expedir la certificación, verifique la correspondencia de dicha relación de propietarios con el contenido de los asientos registrales o ponga de manifiesto las discrepancias que resulten de los mismos. Si en el expediente se incluyesen fincas no inscritas, el Servicio Periférico de Costas podrá solicitar simultáneamente que con carácter previo se tome anotación preventiva por falta de inscripción previa». El precepto supone un reconocimiento de la vertiente geográfica del principio hipotecario de tracto sucesivo, a nuestro entender.

c) Expediente para rectificar descripción, superficie o linderos del artículo 201

La manifestación del principio de tracto sucesivo en su vertiente literaria y gráfica se produce en el artículo 201.1 letra a) cuando exige al promotor del expediente que asegure *«bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita»*. Es decir, que se refiere a una verdadera discordancia entre el Registro y la realidad física extrarregistral, pero que se ha cumplido el eslabonamiento correcto de derechos, que impone el principio de tracto sucesivo, tanto en relación con la descripción de la finca, como de la georreferenciación catastral o alternativa aportada.

Y en el artículo 201.1 último párrafo, cuando dispone: *«Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas»*, pues está aplicando un regla derivada del principio de tracto sucesivo, tanto en su vertiente literaria (presentación del título), como geográfica (presentación de la georreferenciación intermedia).

d) En el expediente de dominio del artículo 203

El cumplimiento del principio del tracto sucesivo se refleja en el artículo 203 regla 3.ª párrafo 2.º, referido a la primera calificación que hace el registrador al expedir la certificación, cuando dispone: *«El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en*

soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones». Es decir, una de los extremos que debe incluirse en esa operación de correspondencia es la del correcto eslabonamiento de la georreferenciación catastral aportada con la descripción de la finca, si es una inmatriculación, o con la identificada previamente en el Registro, en caso de rectificación de la descripción, superficie o linderos del artículo 201.

e) En la inmatriculación por título público de los artículos 205 y 206

También podemos observar latente el principio del tracto sucesivo en su vertiente geográfica, pues el registrador, según el párrafo primero del artículo 205, deberá calificar siempre *«que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto»*. Es decir, deberá calificar que el encadenamiento de los derechos, tanto en lo referido a la titularidad, descripción y georreferenciación del objeto y causa, no se han interrumpido.

En el caso del artículo 206, su número 2 dispone: *«En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación»*. Es decir, que el registrador debe asegurarse que la georreferenciación aportada por la Administración sea la actualizada, para poder asegurar el cumplimiento de la regla del tracto sucesivo registral gráfico, a partir de la inmatriculación y que no se invadan fincas colindantes, precisamente porque el derecho sobre ellas no corresponde a la Administración.

Cualquiera que sea el procedimiento registral, o el expediente para subsanar la discordancia, conforme al artículo 10.2 párrafo 2.º, «*el Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas*». Por tanto, la coordinación con Catastro presupone la correspondencia declarada por el registrador, que implica el cumplimiento del principio del tracto sucesivo registral gráfico.

3. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL GRÁFICO EN LA DOCTRINA DE LA DGSJFP

La doctrina de la anterior Dirección General de los Registros y del Notariado y actual de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sin reconocerlo expresamente, ha tenido presente en multitud de recursos, la existencia de un principio hipotecario de tracto sucesivo registral gráfico, tanto en supuestos de georreferenciación como circunstancia preceptiva del asiento, como en los de incorporación potestativa. En las resoluciones que, sin ánimo exhaustivo citamos, vamos a observar una idea que se repite: la cautela que tiene la Dirección General para evitar que a través de la incorporación de la georreferenciación de una finca a un asiento del folio real, se rompa el orden de identificación geográfica de la descripción de la finca, encubriendo nuevas realidades físicas bajo la inscrita, actos jurídicos de modificación de entidades hipotecarias o expedientes administrativos de reordenación de los terrenos no inscritos. Ello supone, a nuestro entender, el reconocimiento tácito de la existencia de una vertiente geográfica del principio hipotecario del tracto sucesivo, o tracto sucesivo registral gráfico.

A) *Casos de incorporación preceptiva al folio de la georreferenciación de la finca*

Enumerados en el artículo 9 b) primer párrafo, son la inmatriculación de fincas, las operaciones de deslinde, concentración parcelaria, parcelación y reparcelación urbanística, expropiación forzosa, como supuestos de reordenación de los terrenos y las operaciones de modificación de entidades hipotecarias, como agrupación, segregación, segregación y división.

a) En la inmatriculación de fincas

Mediante la cual la finca ingresa en el folio real por primera vez, la regla del tracto sucesivo se manifiesta en los varios medios inmatriculadores que prevé la LH:

a') En el expediente de dominio del artículo 203

Se impone la coincidencia entre la descripción de la finca en el título y la de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Cuando el registrador expide la certificación, al principio del expediente (art. 203.1 regla 3.^a), debe expresar la no inscripción de la finca en favor de persona alguna con esa descripción, o las dudas en la identidad de la finca a inmatricular, respecto de otra u otras previamente inmatriculadas. Estas pueden deberse, precisamente, a la falta de acceso registral de un título modificativo de su descripción y, como declara la RDGRN de 27 de junio de 2016, en su fundamento de derecho 2.º: *«en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados»*, los cuales, en caso de que el título modificativo de la descripción no haya tenido acceso al Catastro, deberán modificar el catastro previamente y la descripción en el acta final del expediente, para cumplir con la regla del tracto sucesivo registral gráfico y evitar una doble inmatriculación, entendida como inscripción de una misma porción física en dos folios reales diferentes. Por tanto, esas dudas deben ser expresadas por el registrador al expedir la certificación inicial, para que puedan ser disipadas por el notario en la tramitación y lograr la ausencia de dudas respecto a la identidad de la finca a inmatricular, tal y como se describe, con otra u otras previamente inmatriculadas. Y como declara la RDGSJFP de 1 de junio de 2020, en su fundamento de derecho 3.º: *«Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario»*. Podrá alegar esas dudas en un momento posterior, cuando según el fundamento de derecho 5.º de la RDGRN de 20 de diciembre de 2016, resulte un cambio en las circunstancias o los datos que el registrador tuvo a la vista al expedir la certificación.

b') En la inmatriculación por título público del artículo 205 de la LH

Aunque no haya previa situación registral de la finca, al ingresar por primera vez en el Registro, el registrador debe operar con cautela para evitar que la finca invada total o parcialmente otra finca previamente inscrita. Por ello, el registrador debe comprobar:

1. La correspondencia, a su juicio, de la descripción de la finca en el título previo y en el inmatriculador, sin que se imponga la coincidencia. Y como declaró la RDGRN de 31 de julio de 2018, en su fundamento de derecho 4.º: *«Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no podrá limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la Ley o que, al menos, tiene dudas fundadas sobre ella»*, lo que puede ocurrir por no haber accedido al Catastro una modificación descriptiva sobre la finca que ahora se pretende inmatricular.

2. La identidad de la descripción del título inmatriculador y la de la certificación catastral descriptiva y gráfica, que ha de ser la actual al presentarse el título inmatriculador, pues si se han operado actualizaciones catastrales en el lapso de tiempo entre el otorgamiento de la escritura y su presentación en el Registro, se impone la modificación de la descripción de la finca en el título inmatriculador, para que coincida con el de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral correspondiente con la finca a inmatricular en el Registro, todo ello en cumplimiento de la regla del tracto sucesivo registral gráfico, que pretende el correcto eslabonamiento de la descripción de la finca y de la identificación geográfica de su realidad física.

3. La no invasión del dominio público de la finca cuya inmatriculación se pretende, pues el artículo 205 dispone que *«si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida»*. Es decir, antes

de inmatricular debe preguntar a la Administración si la finca, colindante con dominio público, respeta o no su delimitación, aunque no esté inscrito su deslinde, para su protección y para que pueda inscribirse, en su día, el dominio público, cuya inscripción es obligatoria, y pueda cumplirse con la regla del tracto sucesivo registral gráfico.

- b) En las operaciones de parcelación, reparcelación o concentración parcelaria, expropiación forzosa y deslinde administrativo

Las tratamos conjuntamente por sus características comunes, como la intervención administrativa y la reordenación de los terrenos, diferenciando dos momentos:

1. Antes de inscribirse el título administrativo de estas operaciones, la ley debería haber regulado una fase gráfica de estos procedimientos, que relacione los objetivos de la Administración de ordenación territorial actuante con la situación de derechos privados preexistentes sobre el terreno afectado. No ha sido así, con carácter general, aunque podría convertirse en general el procedimiento dispuesto por el artículo 23 del Reglamento de Costas.

En este punto, ha de estarse al principio de protección registral del dominio público, incluso no inscrito, que se instaura tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Así, estas operaciones requieren, como circunstancia preceptiva de la inscripción, la georreferenciación de las fincas resultantes, conforme al artículo 9 b), tal como ha reiterado la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como la Resolución de 11 de junio de 2020, que declara en su fundamento de derecho 2.º: *«El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo (...). Como se ha reiterado tras la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación»*. Es decir, se trata de proyectar sobre el territorio el resultado de la acción administrativa, pero con apoyo en la situación previa de los derechos privados preexistentes, que se modifican, por lo que debe garantizarse su correcto encadenamiento descriptivo.

Pero, la Dirección General reconoce que la protección del dominio público no está supeditada a su inscripción, aunque sea esta obligatoria. Así,

declara la RDGSJFP de 18 de febrero de 2020, en su fundamento de derecho 2.º: «Es doctrina reiterada y consolidada (cfr. “Vistos”) que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquel que conste inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. En particular, el artículo 34 del Reglamento General de Costas prevé para los supuestos de exceso de cabida: «Cuando alguna finca colinde o interseque con la zona de dominio público marítimo terrestre, conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar y cuyo deslinde no figure inscrito o anotado, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y lo comunicará el mismo día al Servicio Periférico de Costas, así como al presentante y al titular, tomando en su lugar anotación preventiva de la suspensión por noventa días y reflejando por nota marginal la fecha de la recepción de dicha notificación en el Servicio Periférico de Costas. El Servicio Periférico de Costas expedirá certificación en el plazo de un mes desde la recepción de la petición del registrador, pronunciándose sobre si la finca objeto de anotación invade el dominio público marítimo terrestre, e incorporando el plano catastral de la finca que determine su relación con la línea del dominio público marítimo terrestre y las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin que se haya recibido contestación se procederá a la conversión de la anotación en inscripción, extremo que se notificará al Servicio Periférico de Costas, dejando constancia de tal actuación en el folio de la finca. Cuando de la certificación resulte la invasión del dominio público marítimo-terrestre, el registrador denegará la inscripción del título y cancelará la anotación preventiva de suspensión».

Más adelante, continua declarando: «En consonancia con esto último, resulta fundamental, para la tutela del dominio público marítimo-terrestre, la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado —hoy, de Seguridad Jurídica y Fe Pública— (apdo. 2 del art. 33 del Reglamento de Costas); previsión normativa que ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, a la que se ha aludido anteriormente. Dicha aplicación permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con

las descripciones contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación con el dominio público y las servidumbres legales. 3. Para los supuestos de dudas de invasión de dominio público en la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ha señalado reiteradamente este Centro Directivo que resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención solo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente. En el caso de que en el curso del procedimiento la Administración confirme la supuesta invasión de dominio público, dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado». Entendemos que estas afirmaciones de la Dirección General no son sino un reconocimiento tácito de la regla del principio de tracto sucesivo registral gráfico, pues trata de lograr el adecuado eslabonamiento de las descripciones de las fincas de titularidad privada, con pleno respeto al dominio público, declarado o deslindado, aun no inscrito. Para ello se requiere la consulta a la aplicación informática del artículo 9, que permite la relación de esa información geográfica relativa al dominio público declarado o deslindado con las fincas registrales inscritas, para evitar su invasión, sin conocimiento de la Administración actuante. La regla del tracto sucesivo registral gráfico se observa en la corrección de la descripción y georreferenciación de la finca para que no invada el dominio público, que habrá que hacer para lograr la inscripción, no en la relación de la información registral gráfica con la pública geográfica, que supone una traducción al campo hipotecario del concepto de interoperabilidad de la Directiva INSPIRE.

Por tanto, la Ley 13/2015 concede un privilegio a la Administración, al ordenar al registrador la protección del dominio público, incluso antes de inscribirse el título ejecutivo, que permite rectificar situaciones registrales contradictorias. Y ello, precisamente, garantiza el cumplimiento de la regla de tracto sucesivo registral gráfico, desde el acto declarativo de clasificación del suelo como de dominio público, sin necesidad de esperar al acto ejecutivo de deslinde, para que no pueda acceder al Registro la finca que invada dominio público declarado.

Así, el registrador mediante la consulta a su aplicación informática del artículo 9 de la LH, o el certificado administrativo de no invasión del dominio público, cuando no disponga de la georreferenciación de la línea del dominio público, controlará que la descripción y georreferenciación de la finca no invada esta clase de suelo, como medida preventiva para evitar la consolidación y perpetuación de situaciones jurídico privadas agresivas con el mismo y prevenir la actuación de actividades posteriores para repeler esa agresión. Ello puede llegar a considerarse como un supuesto de tracto abreviado, pues basta la declaración administrativa de dominio público, para que la descripción de la finca haya de respetar su delimitación, incluso antes de la actuación ejecutiva de la Administración que permita rectificar situaciones registrales contradictorias.

Posiblemente, hubiera sido más respetuoso con la regla del tracto sucesivo registral gráfico, esperar a que se otorgara el título ejecutivo, haciendo constar su situación de colindancia con dominio público, como nota marginal con efectos de publicidad noticia, advirtiendo la posible afectación de la descripción de la finca al resultado del expediente de deslinde, cuando se realice, o a la inscripción del ya realizado, para rectificar las situaciones registrales contradictorias. Pero, el legislador, también consciente de la complejidad de este tipo de expedientes, hace nacer la protección registral del dominio público, desde el momento de su declaración, mediante la técnica del tracto sucesivo abreviado, pensando en el objetivo principal que es la adecuada defensa del dominio público, que implica el control registral preventivo, mediante la consulta a la aplicación informática del artículo 9, que permite asociar la información registral y la administrativa.

En un caso de expropiación no inscrita, la RDGSJFP de 1 de febrero de 2020 ha declarado que, partiendo de que no es necesaria la previa inscripción de la expropiación, aunque sea obligatoria según el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de patrimonio de las Administraciones públicas, la rectificación de la descripción de la parte de finca no expropiada no puede articularse como una rectificación de datos descriptivos al amparo del artículo 199 de la LH, intentando «hacer desaparecer» del folio real la superficie expropiada. Lo procedente es determinar con precisión cuál es la porción resto no expropiada y cuál fue la porción segregada expropiada (no inscrita), que ha de quedar registralmente vigente y «pendiente» para cuando la Administración cumpla su obligación de inscribir dicha expropiación. La Dirección General vuelve a reconocer implícitamente la vigencia del principio del tracto sucesivo registral gráfico, como vertiente geográfica del principio del tracto sucesivo del artículo 20.

2. *Una vez que el título de las operaciones citadas ha accedido al Registro*, en principio, para modificar la descripción de las fincas resultantes,

debería aplicarse el mismo procedimiento, por las garantías que implica, pero la Dirección General ha matizado, en algún caso, esta regla general.

Así, respecto de fincas procedentes de concentración parcelaria, la RDGSJFP de 20 de enero de 2020 reitera la doctrina por la que cabe la georreferenciación de fincas procedentes de concentración parcelaria y según la RDGRN de 30 de octubre de 2019 la rectificación de la descripción de las mismas, para adecuarse a su georreferenciación, pueda realizarse por la vía de los artículos 199 y 201.1 de la LH. Y ello aunque el artículo 201.1 de la LH, con criterio que la Dirección General estima extensible al artículo 199, dispone que la rectificación descriptiva de finca resultante de expediente administrativo de reorganización de la propiedad exige la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, pero para la Dirección General puede admitirse la rectificación, sin cumplirse tales exigencias, cuando el registrador no tenga duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la parcela de la certificación catastral aportada, aunque puedan resultar diferencias superficiales, que no impidan la identificación indubitada de la finca.

Es decir, que cabe esa rectificación, porque la descripción que ahora se pretende, es la que debió constar en su día, ya que pueden surgir diferencias entre la reordenación de la propiedad hecha en el plano y su plasmación en la realidad física. Por ello, el límite se sitúa en la ausencia de dudas del registrador en la identidad de la finca, en cumplimiento de la regla del tracto sucesivo registral gráfico. Es decir, el registrador debe calificar que esas diferencias superficiales no alteran la reordenación de la propiedad que se estableció en el título de concentración parcelaria, pues en ese caso, si sería necesario rectificar el mismo, con los mismos requisitos procedimentales, seguidos en la elaboración de este.

Idéntico criterio establece la RDGRN de 19 de diciembre de 2019 para fincas procedentes de un expediente de equidistribución urbanística, cuya descripción puede modificarse, para adaptarse a la de su georreferenciación, respecto de la que constaba en el título inscrito, siempre que el registrador no tenga dudas respecto de su identidad, no se opongan los posibles colindantes afectados y la nueva descripción no suponga nueva ordenación de los terrenos, que determinaría la rectificación de la reparcelación, con sus garantías procedimentales. Por ello, en el caso de la resolución citada, la Dirección General estimó fundadas las dudas del registrador, afirmando que *«no ha quedado determinado en este caso que el recinto de la representación gráfica que ahora se aporta, cuya superficie es superior al diez por ciento de la inscrita, se refiera a la misma porción del territorio que la finca registral. Así, la operación que se pretende conllevaría una reordenación de terrenos distinta a la prevista en el procedimiento administrativo ya inscrito y que está bajo la salvaguarda de los tribunales»*. Esta afirmación vuelve a poner

de manifiesto el reconocimiento por la Dirección General de la existencia de una regla de tracto sucesivo registral gráfico en estos expedientes de concentración parcelaria o equidistribución urbanística, al entender que no se entiende interrumpido el mismo por la inscripción de rectificaciones de superficie inferiores al 10% de la cabida inscrita, siempre que se aprecie identidad de la finca, tal y como ahora se describe, con la que se inscribió en su día como finca resultante de esas operaciones. En las superiores al 10 %, parece que debe presumirse que suponen nueva ordenación de los terrenos y requieren la modificación del título administrativo original, con el procedimiento adecuado para ello, conforme al artículo 201.1 de la LH, para respetar la regla del tracto sucesivo registral gráfico.

- c) En las operaciones de agrupación, agregación, división y segregación de fincas

En las operaciones de modificación de entidades hipotecarias también podemos observar en la doctrina de la Dirección General un reconocimiento implícito de la regla de tracto sucesivo registral gráfico. De ella resulta que el registrador ha de comparar la situación registral previa de las fincas, cuyas georreferenciaciones podrán aportarse por los interesados o identificarse por el registrador en la aplicación informática del artículo 9, con las fincas resultantes de estas operaciones, aportadas por el titular registral, de origen catastral o alternativo.

En el caso de diferencias superficiales, si son inferiores al 10% de la cabida inscrita, podrá rectificarse la superficie de las fincas originarias, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 b) de la LH, es decir, en el seno de un procedimiento registral, con rectificación de la descripción, que puede constar en el asiento de la finca resultante, como supuesto de tracto abreviado y con notificación posterior a colindantes, como declaró la RDGRN de 12 de febrero de 2016, cuando de la calificación registral no resulte colindante afectado alguno.

Si son superiores al 10% de la cabida inscrita, debe tutelarse el derecho de los posibles colindantes afectados, tramitando un expediente del artículo 199 de la LH, según la RDGRN de 22 de mayo de 2019, para rectificar la cabida de las fincas a las que afecta la operación de modificación de la entidad hipotecaria, pues el registrador debe apreciar la correspondencia de la situación registral previa con la resultante de estas operaciones y su georreferenciación, para evitar que pueda extenderse la situación física amparada en el folio a superficies no registradas en su día, o que puedan encubrirse operaciones de modificación de entidad hipotecaria no tituladas,

o sin acceso registral, para garantizar el cumplimiento de esa regla del tracto sucesivo registral gráfico.

Podrá también prescindirse de la georreferenciación de fincas registrales de vida efímera, cuando inmediatamente después de su agrupación, son objeto de segregación, como supuesto de tracto sucesivo abreviado, pues como declaró la RDGRN de 7 de septiembre de 2016, *«es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Así lo impone la interpretación conjunta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral»*.

La RDGRN de 5 de octubre de 2017 reconoce claramente la extensión del principio de tracto sucesivo a la descripción de la finca y por ende, la repercusión geográfica del principio, al declarar en su fundamento de derecho 2.º que el artículo 20 de la LH: *«recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones. Este principio está íntimamente relacionado con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción “iuris tantum” de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. Asimismo, el principio de prioridad se consagra en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria»*. Por ello, ya refiriéndose al caso concreto: *«estos principios son vulnerados ya que la escritura de segregación y venta cuya inscripción se pretende aparece otorgada por persona distinta del actual titular registral»*. Además, *«no aparece reservada superficie alguna, conforme al artículo 47 “in fine” del Reglamento Hipotecario, para el acceso al Registro de la escritura ahora presentada»*, recordando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 1944, exige *«para inscribir una segregación faltando superficie en la matriz, que se proceda previamente a inscribir el exceso de cabida respecto de esta última, inscripción que requiere en todo caso el consentimiento del titular de dicha finca»*, lo que tras la Ley 13/2015, se extiende a la cadena de georreferenciaciones de la finca.

Estos criterios se incorporan a la Resolución Conjunta de la DGSJFP y de la DGC de 7 de octubre de 2020, cuando declara en su número 5 apartados 3 a 5: *«3. En las agrupaciones y agregaciones de inmuebles, no será necesaria la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la representa-*

ción gráfica de cada finca o porción agrupada, siendo suficiente, a efectos de la coordinación, la inscripción de la superficie total del perímetro agrupado. 4. En las segregaciones, la regla general implica que habrá de inscribirse y coordinarse la representación gráfica georreferenciada tanto del resto de la matriz como de la porción segregada. Sin embargo, cuando se trate de fincas registrales con segregaciones o expropiaciones pendientes, que no hayan accedido al folio registral de la matriz y en las que no sea posible la determinación de la finca restante, la inscripción gráfica georreferenciada podrá limitarse exclusivamente a la parte segregada. 5. Esta misma solución será aplicable a las alteraciones físicas meramente instrumentales o intermedias, (segregación con agrupación), que se practican para ser inmediatamente canceladas, siendo suficiente, en tales casos, con que la inscripción gráfica georreferenciada y la coordinación se refiera solo a los inmuebles resultantes».

B) Georreferenciación como circunstancia potestativa de la inscripción

También podemos observar que la Dirección General tiene presente el cumplimiento de esta regla del tracto sucesivo registral gráfico en los supuestos en los que la incorporación de la georreferenciación es potestativa para el registrador, previa rogación expresa o tácita, ya en un procedimiento registral ordinario cuando no hay discordancia con la realidad física ni colindantes afectados por la incorporación, como en supuestos de incorporación mediante expediente del artículo 199, o 201.1 de la LH, cuando exista esa discordancia y en la georreferenciación de la obra nueva.

a) Inscripción de georreferenciación sin discordancia con la realidad física

Se producirá en un procedimiento registral ordinario, sin necesidad de expediente especial, conforme al artículo 9, como han declarado las RRDGSJFP de 3, 15 y 19 de junio de 2020, cuando el registrador, previa petición de incorporación, expresa o tácita, rectificando la descripción de la finca, o manifestando que la georreferenciación aportada coincide con la realidad física de la finca, entiende que existe correspondencia entre la representación gráfica georreferenciada aportada y la de la finca inscrita, cuando *ambos recintos* se refieran básicamente a la misma porción de territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de las colindantes, siendo la declaración de correspondencia de exclusiva responsabilidad del registrador, según la RDGSJFP de 2 de enero de 2020.

Pues bien, en la apreciación de las diferencias superficiales inferiores al 10 %, la declaración registral de correspondencia implica que se ha cumplido con la regla del tracto sucesivo registral gráfico, pues la ley presume que esas diferencias superficiales inferiores al 10% de la cabida inscrita, siempre que no haya otras dudas respecto a su identidad o distinción respecto a las fincas colindantes, se deben a cuestiones técnicas y no encubren negocio traslativo alguno o implican una nueva realidad física que pretende acceder al folio registral. Es decir, esa declaración de correspondencia requisito necesario para la incorporación de la georreferenciación al asiento y, en consecuencia, para la producción de efectos jurídicos, porque no se ha alterado el tracto sucesivo de su descripción y georreferenciación.

b) Inscripción de georreferenciación subsanando una discordancia

En este caso, la discordancia con la realidad física deberá subsanarse previamente, previa petición del interesado expresamente o adaptando la descripción a la georreferenciación para poder incorporarla al asiento. Es decir, para poder inscribirla, como circunstancia del asiento. Esa discordancia impide la inscripción de la georreferenciación, precisamente porque supone una interrupción en el tracto sucesivo de la descripción de la finca, que debe reanudarse como presupuesto necesario para que el registrador pueda declarar la correspondencia entre la descripción registral de la finca, georreferenciada con valor auxiliar de calificación y la descripción de la finca hecha en el título con la georreferenciación aportada, pues la correspondencia implica comparar recintos. Y para subsanar la discordancia, el recinto registral, con valor auxiliar de calificación, debe ser objeto de rectificación, notificando a los posibles colindantes anteriores afectados, antes de que pueda declararse la correspondencia con su descripción y georreferenciación actual. Esta es, a nuestro entender, la expresión máxima de la regla del tracto sucesivo registral gráfico. Ello ha sido sancionado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tanto en el caso del expediente del artículo 199, como en el del artículo 201.1 de la LH:

a') En el caso del expediente del artículo 199

La RDGSJFP de 19 de junio de 2020 recoge la doctrina de la misma respecto a los excesos de cabida, al declarar en su fundamento de derecho 2.º y 3.º: «2. *Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado: a) 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 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 originalmente registrados; b) que 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 esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, solo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso —inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones— pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso —o defecto— de cabida declarado. 3. Procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» [párrafo séptimo del art. 9.b) de la Ley Hipotecaria]. Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. (...). 4. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b). (...). Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria».

A nuestro juicio, la Dirección General entiende que uno de los extremos a resolver en el expediente es que la georreferenciación actual que se pretende inscribir en el expediente sea el siguiente eslabón de la cadena registral, sin que la misma pueda englobar en el folio registral una nueva realidad física, sin pasar por los requisitos de la inmatriculación y poste-

rior agrupación, o actos jurídicos no documentados o inscritos, por ello declara la resolución citada en su fundamento de derecho 5.º: *«en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador»*. Y esas dudas registrales están justificadas cuando la diferencia superficial entre la descripción registral y la que ahora se pretende inscribir y georreferenciar sea desproporcionada, bien sea por su magnitud, o por variar en sucesivas actualizaciones catastrales, declarando en el párrafo 2.º del fundamento de derecho 7.º: *«Resulta evidente la discrepancia existente en cuanto a la superficie de la parcela que resulta de la comparación de ambas certificaciones catastrales, que por la magnitud de la misma pone de manifiesto una alteración de la línea poligonal de delimitación de la finca, por haberse llevado a cabo cambios en cuanto a su configuración física que pudieran poner de manifiesto que la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada engloba, además, una porción colindante de suelo ajeno, en principio, a la finca objeto del expediente, tratando de conseguir con ello la inmatriculación de una porción de finca adicional. En consecuencia, deben confirmarse las dudas de identidad señaladas por la registradora en su nota de calificación, debiendo recordarse que una herramienta especialmente útil en estos supuestos es la consulta a los antecedentes de la parcela catastral en cuestión, obrantes en la Sede Electrónica del Catastro y a la que el registrador debe acudir, en el ejercicio de su función calificadora, como herramienta auxiliar»*. Es decir, las dudas en la identidad de la finca se han manifestado en el caso de la resolución por una ruptura en el tracto sucesivo de la georreferenciación, al pretender ampararse en el folio registral una nueva realidad física, que para ingresar en el Registro deberá cumplir los requisitos adecuados para ello, especialmente los de causa y forma.

b') En el caso del expediente del artículo 201.1

La RDGSJFP de 25 de febrero de 2020 ha declarado que no es preciso que exista coincidencia entre la descripción de la finca en el título de dominio del promotor y la que ahora se pretende inscribir, pues lo que debe aportarse es su descripción actualizada y si el registrador tiene dudas en la identidad de la finca, debe expresarlas al expedir la certificación registral, al inicio del expediente. En ese momento ya efectúa una primera calificación registral, sin que pueda alegarlas después, según la RDGSJFP de 16 de julio de 2020, para que las mismas puedan disiparse en el transcurso del expediente, como declaró la RDGRN de 4 de diciembre de 2019, mediante las pruebas que el notario tramitante estime convenientes, que no pueden

limitarse a la práctica de las notificaciones legalmente previstas, sino que debe practicar pruebas y averiguaciones que desvirtúen tales dudas, que se evaluarán, según la RDGSJFP de 17 de junio de 2020, en el momento de la segunda calificación registral.

Esas dudas pueden estar fundadas, de un lado, en la gran desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende registrar, y de otro en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca. Estas circunstancias, a juicio de la Dirección General, denotan un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar al folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria. Así en la RDGSJFP de 17 de junio de 2020, en un caso donde existía gran desproporción entre la superficie de la finca inscrita y la que se pretendía inscribir, unida a las alteraciones catastrales efectuadas en la finca tras su inmatriculación, con certificación catastral coincidente con la finca que se inmatriculó, inducían a pensar que había existido operaciones de modificación de entidades hipotecarias sin acceso registral, declarando la Dirección General que, si bien en principio no puede el registrador rechazar la inscripción por el solo hecho de la desproporción superficial existente, sí puede hacerlo si, habiéndose advertido en la certificación la existencia de las alteraciones catastrales y resultando de estas una alteración del perímetro, forma y superficie de la finca inscrita, en el acta notarial no consta que el notario haya practicado pruebas, diligencias o averiguaciones para disipar las dudas del registrador al expedir la certificación, limitándose a los trámites de notificación previstos legalmente, sin que sea obstáculo que ningún colindante se haya opuesto, pues este hecho por sí solo nada prueba acerca de la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas. Por tanto, se trata también de evitar que, en la tramitación del expediente del artículo 201.1 se rompa la cadena de descripciones de la finca, so pretexto de inscribir su descripción y georreferenciación actualizada, es decir, se trata de mantener la regla del tracto sucesivo registral gráfico, como extensión del principio del tracto sucesivo literario del artículo 20 de la LH.

c) En la Inscripción de una obra nueva, al amparo del artículo 202 de la LH

Es donde el respeto a la regla del tracto sucesivo registral gráfico se ha producido de una manera especial. Por un lado, el artículo 202 introduce un nuevo requisito de inscripción de la obra nueva, cual es la *«porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica»*. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, señaló,

en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

La RDGSJFP de 4 de marzo de 2020, ha resumido la posición de la misma respecto a la inscripción de la obra nueva, al declarar en su fundamento de derecho 2.º y 3.º: «La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca».

Más adelante, declara: «El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General (cfr: Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este Centro Directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015».

Y concluye: «Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se lleven a cabo actuaciones especiales con

notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador en su calificación si lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara». Lo que requiere es la comparación de recintos, pues según su fundamento de derecho 3.º: «no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de esta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica». Ello no impide la inscripción de la obra nueva cuando «por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título. La circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela (como sucede en el supuesto de este expediente en cuanto alguno de los elementos constructivos declarados) o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 y reiterada en otras posteriores como la de 4 de enero de 2019».

De esta resolución podemos extraer una serie de conclusiones:

1. La exigencia de identificar las coordenadas del suelo ocupado por la edificación tiene por objeto calificar que la misma se ubica íntegramente dentro de la finca sobre la que se declara la misma.
2. Si la finca tiene una georreferenciación inscrita, esa calificación consistirá en la comparación de ambos recintos y si la obra se ubica parcialmente fuera de la finca, ello podrá suponer una duda del registrador sobre la identidad de la finca, que habrá que subsanar, bien determinando las coordenadas correctas, en caso de que sean erróneas, o rectificando la descripción de la finca, mediante expediente adecuado para ello, porque se ha producido una modificación descriptiva de la finca, que no ha tenido acceso al Registro, con lo que se subsanaría el tracto sucesivo gráfico interrumpido.
3. Si la finca no tiene una georreferenciación inscrita, el registrador habrá de proceder a su identificación georreferenciada, con valor auxiliar de calificación, para poder efectuar la comparación de recintos y:

a) Si no tiene dudas sobre la identidad de la finca, por no haberse interrumpido el tracto sucesivo de su descripción y georreferenciación y la

obra se ubica íntegramente sobre la edificación, al no ocupar la totalidad del suelo, podrá inscribirla, sin inscribir la georreferenciación de la finca, por no ser la obra nueva uno de los supuestos enumerados en el artículo 9 b) primer párrafo, lo que para nosotros no es más que un olvido del legislador.

b) Si tiene dudas en la identidad de la finca, ocupe o no la obra la totalidad de la superficie de la finca, podrá iniciar de oficio un expediente del artículo 199 para rectificar su descripción y poder efectuar la comparación de recintos con seguridad, reanudando el tracto sucesivo interrumpido entre la descripción de la finca y su georreferenciación.

Sin embargo, como entendió la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, puede defenderse, desde el punto de vista de la regla del tracto sucesivo registral gráfico, que la georreferenciación de la descripción de la finca es requisito previo necesario para la inscripción de la obra nueva, porque:

a) El artículo 202 se integra en el título VI de la LH, bajo la rúbrica *«De la concordancia del registro con la realidad jurídica»*, por lo que la inscripción de una obra nueva supone concordancia con la realidad jurídica, desde el punto de vista de la superficie del suelo ocupada por la edificación y del punto de vista de la descripción y georreferenciación de la finca en la que se ubique, pues la razón de la exigencia es comprobar que la obra se ubica íntegramente en el suelo de la finca y cuando el registrador logra esa convicción, debe dejar constancia de las razones de su decisión en el asiento, incorporando las coordenadas de georreferenciación de la superficie del suelo ocupado por la edificación.

b) No es posible hacer constar en el asiento las coordenadas de la superficie de suelo ocupado por la edificación (contenido), sin hacer constar las que delimitan la geometría de la finca sobre la que se declara la obra (continente), pues en ese caso, quien quiera consultar la obra nueva en el geoportal registral se encontraría con una geometría inscrita dentro de otra que no lo está, pudiendo interpretar erróneamente esa información. El hecho de no incluir la inscripción de la obra nueva en los supuestos de incorporación de la georreferenciación como circunstancia necesaria del asiento del artículo 9 b) primer párrafo no pueda impedir esa interpretación, dada la redacción y ubicación sistemática del artículo 202 de la LH.

Supuesto especial es el que se plantea, cuando la obra nueva consiste en un edificio dividido horizontalmente. En este caso, la inscripción de la georreferenciación y de las coordenadas de la superficie del suelo ocupado por la edificación siempre se va a referir a la finca matriz sobre la que se declara la obra nueva. Los elementos privativos y comunes, en la actualidad mientras no se implemente una funcionalidad en tres dimensiones en la aplicación informática homologada, no son objeto de posible georreferenciación.

No obstante, el artículo 202 no olvida la regla del tracto sucesivo registral gráfico, aunque no sea georreferenciado, cuando dispone: «*En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro*». De este modo, el registrador, tomará la representación gráfica de cada elemento privativo del Libro del Edificio, que se archiva en el Registro, pues a los comunes no se les abre folio y se describen en el folio de la finca matriz, y podrá firmarlo con su firma electrónica, generando un CSV, que se inserta en la inscripción, para completar la descripción del elemento privativo. Si esa representación gráfica contiene información sobre cotas e instalaciones, es muy útil a la hora de realizar reformas en el elemento privativo, pudiendo obtenerse con facilidad esa información, a través de la publicidad registral. Por tanto, vemos un tracto sucesivo registral gráfico, mediante el encadenamiento de georreferenciaciones, la de la finca y la de la superficie del suelo ocupado por la edificación con una representación gráfica, la del piso o local, para adecuarse al sistema de folio múltiple para los supuestos de horizontalidad, para cumplir con el principio de especialidad. Si la división horizontal es tumbada, de modo que las construcciones se ubican sobre el suelo, parece que es exigible la georreferenciación de cada elemento privativo y los comunes, pues han de identificarse las coordenadas del suelo ocupado por la edificación.

Las sucesivas modificaciones descriptivas de los elementos privativos o comunes de una propiedad horizontal no pueden hacerse por la vía de los artículos 199 o 201, sino modificando el título constitutivo, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

4. CONCEPTO Y CARACTERES DEL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL GRÁFICO

Vistos los reflejos del principio de tracto sucesivo registral en la legislación, en la doctrina científica y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, podemos definir el principio de tracto sucesivo registral gráfico, como la vertiente geográfica del principio del tracto sucesivo registral, consistente en la técnica del sistema de folio real, que trata de ordenar mediante el eslabonamiento ininterrumpido de un archivo electrónico que se incorpora a un folio real en soporte papel, las diferentes georreferenciaciones que completan la descripción de la finca, desde su incorporación al asiento, para que se correspondan con la descripción actualizada, derivada de la voluntad del titular registral y no de hechos ajenos a su voluntad, que no han tenido acceso registral, ya sea en forma de actos jurídicos no inscritos, o en forma de actualización de cartografías no registrales.

Por tanto, sus caracteres son:

A) Es una técnica operativa del sistema de folio real

El historial registral de la finca reflejará convenientemente eslabonada la georreferenciación de la finca publicable, de modo que las hipotéticas modificaciones descriptivas deriven de la voluntad del titular registral.

Ciertamente, la técnica operativa tiene un componente especial, al incorporar a un asiento literario en soporte papel un archivo de origen electrónico en formato GML. Para lo cual ha de transformarse previamente a circunstancia legible por la mente humana, para que pueda hacerse constar debidamente identificado en el asiento literario. Por ello, el archivo GML registral firmado con la firma electrónica del registrador, para generar un código seguro de verificación, que lo individualiza, se puede incorporar al asiento, insertando en su cuerpo ese CSV. Aunque su visualización inteligible para el usuario se producirá a través del geoportal. A partir de ese primer acceso de la georreferenciación, en cada acto o negocio jurídico inscribible, el titular registral deberá, o bien mantener esa descripción actualizándola a la fecha del asiento, o bien modificarla, cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley para ello. El eslabonamiento de georreferenciaciones consta en el asiento y se visualiza en la aplicación informática del artículo 9 de la LH, con valor auxiliar de calificación y en el geoportal registral, para su consulta por tercero, que podrá pedir publicidad registral de la georreferenciación inscrita, configurándose el geoportal como extensión electrónica de una circunstancia del asiento, precisamente, a través del CSV inscrito, que la individualiza.

B) Supone un encadenamiento descriptivo

De modo que, una vez inscrita la georreferenciación de la finca, sus sucesivas modificaciones descriptivas y geográficas, para poder acceder al Registro, deben basarse en la voluntad del titular y en la situación registral previa a la modificación. Ese encadenamiento puede conseguirse de dos maneras:

a) Una rígida, con asiento propio para cada acto o negocio inscribible

Es decir, todo acto que modifique la descripción de la finca, como una segregación, deberá incorporar la georreferenciación de la finca segregada, como nueva finca a la que se abre folio y de la finca resto tras la segregación, sin perjuicio de que cuando haya varias segregaciones de una misma

que no hayan accedido al Registro previamente, puedan identificarse geográficamente para poder inscribir con seguridad la que ahora se segrega y la resto, tal y como resulta de la última segregación, por aplicación del artículo 47.2 del RH.

b) Otra flexible, cuando en un asiento constan varias modificaciones.

Como ocurre en el caso visto anteriormente de finca colindante con dominio público, cuya georreferenciación solo podrá inscribirse respetando la delimitación resultante del acto declarativo de delimitación del dominio público, aunque todavía no se haya inscrito el acto ejecutivo, debiendo ser consentida esa modificación por el titular registral de la finca; o cuando se inscribe una obra nueva y previamente haya que realizar modificaciones descriptivas en la finca sobre la que se declara la misma, tramitando un expediente del título VI para rectificar en el mismo asiento la descripción de la finca, para resolver las dudas del registrador sobre su identidad (Tracto sucesivo abreviado).

C) Requiere la previa inscripción de la modificación descriptiva sin acceso registral

Es decir, cuando se inscriba el título que modifica la descripción de la finca, cualquier otra modificación descriptiva, de cualquier fecha, deberá ser constatada registralmente, para asegurarse de que la misma obedece a título causal válido. Esta es la gran diferencia entre la georreferenciación inscrita y las que no lo están.

La inscrita, por aplicación de la regla del tracto sucesivo registral gráfico, tiene un valor histórico, es decir, se considera actual mientras su titular registral no la modifique mediante acto jurídico adecuado para ello, sin que el Registro pueda tener en cuenta modificaciones extrarregistrales posteriores, ya sea por actuaciones de hecho de su titular registral o de titulares registrales de fincas colindantes, o por actualizaciones catastrales posteriores, derivadas de la aplicación de su normativa específica, las cuales no pueden producir efectos jurídicos, aunque tengan una apariencia tangible, ni pueden ser tenidas en cuenta por el registrador.

Ello determina que si una finca está coordinada gráficamente con el Catastro, en una fecha determinada, por contar con georreferenciación inscrita de origen catastral, cualquier alteración catastral posterior, derivada de su normativa específica no podrá inscribirse en el Registro si no la presenta su titular registral, ni producirá efectos jurídicos, sin que la descoordinación gráfica posterior, derivada de actuación unilateral del Catastro por ajustes

cartográficos implique la pérdida de los efectos del principio de legitimación registral, mientras no sea consentido por su titular registral, u ordenado por una resolución judicial recaída en procedimiento en el que el titular registral haya sido demandado.

Del mismo modo, si una finca tiene una georreferenciación, de origen alternativo, inscrita, pendiente de coordinación con el Catastro, si no se realiza la actualización catastral, por cuestiones técnicas de cartografía, la georreferenciación inscrita producirá efectos jurídicos, haciendo constar su condición de no coordinada con el Catastro, puesto que su inscripción ha resultado de una petición del titular registral y de una calificación positiva del registrador, y una vez inscrita la georreferenciación, se rige por los principios hipotecarios y los asientos una vez practicados, están bajo la salvaguarda de los Tribunales (art. 1.3 de la LH) y solo pueden modificarse por voluntad del titular del derecho o resolución judicial en procedimiento donde este haya sido demandado (art. 40).

Y ello ha de ser así, porque la descripción de una realidad física dominical no ha de ser única en el Registro y en el Catastro. Es única su apariencia tangible, pero no tienen porque serlo las formas en que la misma puede contemplarse, siendo distintos los modos en que contemplan la realidad física el Registro y el Catastro. Por tanto, aunque sea una la realidad física, no tienen porque coincidir las descripciones registrales y las catastrales, pues finca registral y parcela catastral son realidades conceptuales diferentes, que deberán coordinarse, pero so pretexto de esa coordinación no puede pretenderse, proponer o imponer una coincidencia, que empobrece el sistema y produce desajustes, disensiones y problemas para los ciudadanos¹². Esa autonomía se reconoce en la propia exposición de motivos de la Ley 13/2015, que determina que la georreferenciación que se inscribe por cumplir una serie de requisitos se rige por los principios de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del intercambio de información entre el Registro y el Catastro, esencia del estado de coordinación, sobre una misma realidad física, es decir, un mismo inmueble. Este es uno de los principios que no podemos olvidar en la interpretación de la Ley 13/2015, pues los efectos jurídicos frente a terceros están reservados a la sustancia registral y no a otras sustancias no registrales.

D) Es presupuesto estructural para los efectos esenciales del sistema

Pues el principio de tracto sucesivo, en su vertiente geográfica, contribuye a la formación del contenido registral publicable y posibilita la producción de ciertos efectos esenciales del sistema registral de publicidad, como:

1. El desconocimiento de la modificación descriptiva no inscrita derivada del principio de integración del folio registral y el de oponibilidad del artículo 32 de la LH.

2. El sometimiento al principio de legalidad de toda modificación descriptiva que pretenda su acceso registral, derivada de la voluntad de su titular registral, mediante el juicio registral de correspondencia del artículo 9 de la LH.

3. La inserción de la georreferenciación de la finca en el historial registral permite que la inscripción se aleje del título que la provocó y adquiera virtualidad por sí misma, al someterse a principios distintos de los de su origen, sea catastral o alternativo, permitiendo, por ejemplo, el juego del principio de legitimación registral, que nace de los asientos del Registro y no de circunstancias ajenas al mismo.

4. El orden que implica la regla del tracto determina la posición relativa de cada descripción en el historial de la finca, siendo histórica cualquier descripción que conste en asiento anterior y actual, la que resulta del último asiento practicado. Distinta interpretación tiene el término actual en sede registral, donde deriva de la voluntad del titular registral que puede mantener la descripción o modificarla, o de una Administración competente, que puede realizar una actividad de reordenación de los terrenos, a través del procedimiento adecuado y en sede catastral, donde la georreferenciación ha de actualizarse, aunque dicha actualización no derive de la voluntad del titular catastral u obedezca a actuaciones de hecho del mismo, que deberán producir sus efectos en Catastro, como reveladores de una determinada capacidad económica. Esa actividad catastral de actualización es necesaria para poder determinar la justa contribución de la riqueza territorial. Pero ello no determina que no hayan de ser tenidas en cuenta estas actualizaciones en la configuración de la georreferenciación inscrita, que denominamos base gráfica registral, por lo que podremos diferenciar dos modos de manifestarse la regla del tracto sucesivo registral gráfico¹³.

E) Se manifiesta de modo distinto en el aspecto material y formal

La regla del tracto sucesivo registral gráfico se aplica a los títulos que modifiquen la descripción de la finca, afectando a la georreferenciación que completa la descripción registral, en la que hemos de diferenciar dos aspectos:

a) En el aspecto material, la patología de la doble inmatriculación

El principio se manifiesta en las alteraciones descriptivas de la finca, distinguiendo según deriven de la voluntad de su propietario, ya sea afec-

tando a la configuración externa del perímetro de la finca, a través de las denominadas operaciones de modificación de entidades hipotecarias, o a la configuración de su aspecto interior, mediante actividades constructivas o edificatorias, o de la voluntad de la Administración, cuando realiza actividades de reordenación de los terrenos, que deben apoyarse en la situación preexistente de los derechos inscritos.

En este caso, la base gráfica registral completará la descripción de la finca y producirá efectos sustantivos.

En este aspecto material, nos podemos encontrar con el problema de la doble inmatriculación, como patología propia de un Registro íntegramente literario, que no se produce en un Registro con una base física georreferenciada, por la cual una misma porción de territorio aparece descrita en folios registrales diferentes.

En muchas ocasiones, esa patología registral es, en realidad, un problema de tracto. Así ocurre cuando una finca de grandes dimensiones va segregándose sucesivamente en sucesivas fincas de extensión inferior, de las cuales unas tienen acceso registral y otras no. Estas son objeto de sucesivas transmisiones y llega un momento que su titular quiere inscribir una no inscrita en el Registro con su descripción actualizada.

Esta situación, en un Registro con descripciones literarias complementadas por las georreferenciaciones inscritas de las fincas, puede resolverse aplicando la regla del tracto sucesivo registral gráfico, georreferenciando la finca que se pretende inscribir y las resultantes, tras la práctica de esa operación. Tras la Ley 13/2015, la doble inmatriculación se regula en el artículo 209 de la LH, pensando en la doble inmatriculación en un ámbito exclusivamente literario, cuya existencia aflora el sistema de bases gráficas del Distrito Hipotecario, la cual debe ser apreciada por el registrador, mediante el análisis del archivo registral literario y gráfico, distinguiendo dos soluciones, según sea o no contenciosa:

1. En la no contenciosa, por coincidir el titular registral y los históricos registrales de las fincas, sin perjuicio para tercero, el registrador, con consentimiento de los interesados, aplicando una regla de tracto, cancelará el folio registral más reciente, por aplicación de una regla de prioridad registral.

2. En la contenciosa, por ser distintos los titulares registrales de las fincas doblemente inmatriculadas, o las cargas inscritas o, cuando siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el registrador intentará lograr el acuerdo de los interesados, aplicando una regla de tracto, en cuyo caso, cancelará el folio registral más reciente, aplicando una regla de prioridad registral. Si no logra el acuerdo, el promotor puede entablar el juicio declarativo correspondiente, pues ya no estamos ante un problema de orden registral, sino de orden sustantivo, al existir contienda sobre la prioridad

de los derechos, a resolver por los tribunales, pues la doble inmatriculación, junto a la falta de acuerdo para resolverla, neutraliza la aplicación de los principios hipotecarios.

Pero, una vez inscrita la georreferenciación de la finca, con el escenario de configuración vigente en ese momento, la base gráfica registral actúa como punto de inicio para concordar la evolución posterior del territorio, apoyándose en la regla del tracto sucesivo. En ese caso, la georreferenciación posterior que no respete la inscrita deberá, o bien adaptarse a ella, o bien modificarla, con acuerdo de su titular registral o resolución judicial en proceso en el que sea vencido el titular registral de la finca colindante, que se opone a la inscripción de la georreferenciación que ahora se pretende, por aplicación del principio de legitimación registral. Es decir, la doble inmatriculación, una vez georreferenciadas todas las fincas registrales, ya no aparecerá como una patología registral.

b) En el aspecto formal, la patología de los desplazamientos de cartografía

El principio se manifiesta cuando accede al Registro de la Propiedad una actualización de la cartografía catastral o de la ortofoto PNOA vigente, o se incorpora una cartografía pública más exacta, que permite precisar más la geometría de la finca sobre el escenario de configuración de la aplicación informática del artículo 9, siendo una modificación tecnológica mediante la adaptación mínima de la georreferenciación inscrita a su nuevo escenario de configuración, que al no alterar el contenido del derecho inscrito no requiere consentimiento del titular registral.

Es la decisión del registrador de inscribir la georreferenciación aportada la que anuda la geometría de la finca al escenario de configuración del que dispone el registrador al calificar, sancionada con su firma. Por lo que, aplicando el principio de tracto sucesivo registral gráfico en su vertiente formal, deberá ser decisión del registrador realizar esa operación tecnológica de adaptación al nuevo escenario, sin alterar la realidad física de la finca, pues es el límite a partir del cual se requiere consentimiento del titular registral.

Es posible que ello pueda producir solapamientos técnicos entre bases gráficas registrales incorporadas al folio real de la finca en diferentes momentos históricos, con escenarios de configuración distintos entre sí. Por ello, debe ser posible realizar las operaciones gráficas de ajuste, sin necesidad del consentimiento de los titulares afectados, por no alterar la realidad física que pretende ampararse en el folio registral. Lo que no pueden admitirse son solapamientos jurídicos, que deriven en situaciones de doble inmatriculación de una misma porción de terreno en folios registrales diferentes.

Y ello porque el escenario de configuración es solo una representación abstracta de la apariencia tangible y no la realidad física en sí misma considerada, por lo que la actualización de esa representación abstracta no puede producir efectos jurídicos, puesto que no se altera la realidad física de la finca, aunque puedan variar las coordenadas.

La patología que puede aparecer en esta operación tecnológica de adaptación, que no requiere consentimiento del titular registral es la del desplazamiento de cartografía catastral, que se produce cuando la cartografía de determinada porción del territorio se desajusta al superponerla con la ortofoto PNOA vigente del territorio, siendo correcta la geometría de las fincas¹⁴. Debemos diferenciar dos situaciones, que pueden darse en un único supuesto:

1. *La inexactitud catastral por el mal levantamiento de la cartografía catastral* de una finca concreta y determinada, o como lo denomina la RC de 7 de octubre de 2020, la discrepancia geométrica, que se produce cuando las coordenadas de georreferenciación, técnicamente bien georreferenciadas, no coinciden con los límites jurídicos de las fincas, es decir existen diferencias: «en lo referente a la superficie y relaciones topológicas con las parcelas colindantes, entre la representación del inmueble en la cartografía catastral y su comparación con la representación del mismo mediante otra cartografía oficial que delimite el dominio público, levantamiento u ortofotografía del PNOA». Estamos ante un problema jurídico y no técnico y la discrepancia geométrica podrá ser corregida «mediante una representación gráfica georreferenciada alternativa aportada por el propietario de la misma, en ejercicio de su derecho a la mejora de la precisión métrica», mediante expediente de los del título VI de la LH.

2. *El desplazamiento de cartografía propiamente dicho*, donde las coordenadas están mal georreferenciadas, por estar desplazadas, pero representan una figura y unas dimensiones y superficies que sí se corresponden con los límites jurídicos de las fincas. Siendo una patología técnica de la cartografía, se plantea la cuestión de su tratamiento en sus relaciones con el Registro de la Propiedad.

En la doctrina científica, JIMÉNEZ CLAR, aboga por la inscripción de la georreferenciación de la finca, con sus coordenadas desplazadas, las cuales tienen un valor instrumental de identificación de un objeto espacial, pero no son datos absolutos pues la descripción registral de un inmueble no ha de basarse solo en las coordenadas, es decir «en el Registro de la Propiedad no se inscriben las coordenadas de un inmueble sino un inmueble se inscribe mediante sus coordenadas». Y si hay una georreferenciación alternativa realizada por un técnico, en su informe comunicará al Catastro la magnitud del desplazamiento de la cartografía para que el Catastro ajuste

al mismo tiempo toda la cartografía desplazada. De esta forma constarán las coordenadas reales de cada parcela dentro de la zona desplazada sin alterar las relaciones topológicas entre las mismas.

DELGADO RAMOS parte de una serie de premisas como: que la resolución de los desplazamientos cartográficos no son una prioridad del Catastro, que las ortofotos PNOA actuales no presentan esta patología y que las coordenadas más exactas son las tomadas por el técnico sobre el terreno, llegando a la conclusión de que no pueden inscribirse las coordenadas desplazadas, pues no sitúan correctamente las fincas sobre el terreno. Para solucionar el problema propone, por un lado, la admisión de la georreferenciación alternativa en la inmatriculación, cuando la catastral esté desplazada; por otro lado, que la aplicación gráfica registral pueda meta-datar y procesar el desplazamiento de cartografía catastral, documentando, procesando y publicando el dato del desplazamiento catastral, determinado por un técnico en una georreferenciación alternativa o calcular por sí misma ese dato con respecto a la ortofotografía oficial del PNOA y que tenga funcionalidades auxiliares para corregir visualmente los desplazamientos para que, al calificar, se distingan los huecos y solapes reales de los meramente virtuales, contando con un conversor de coordenadas, que con el dato del desplazamiento traduzca las coordenadas catastrales a reales.

2. Desde el punto de vista legal, la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del Catastro de 26 de octubre de 2015, se limitaba a decir en su apartado 7.º: *«Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados»*. Por ello, la RDGRN de 24 de octubre de 2016 declara en su fundamento de derecho 3.º: *«En consecuencia, para la apreciación por el registrador de tal desplazamiento de la cartografía se precisa que un técnico así lo dictamine con ocasión de la elaboración de una representación gráfica alternativa que se aporta al Registro para su inscripción»*, añadiendo posteriormente: *«En todo caso debe recordarse que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la propiedad. No corresponde al registrador, en el ejercicio de su función calificadora, revisar de oficio dicha cartografía catastral»*.

Recientemente la Resolución Conjunta de la DGSJFP y la DGC de 7 de octubre de 2020, en sus apartados séptimo y octavo, reitera la competencia del Catastro para la corrección de los desplazamientos de cartografía, sin que la mera existencia de los mismos implique *«invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría y las relaciones topo-*

lógicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables» y distingue los dos supuestos de giro o desplazamiento puro y mixto, cuando también tiene discrepancias de geometría, regulando un complicado procedimiento para su subsanación, cuyo estudio no vamos a abordar, por no ser materia del presente artículo, pero que reconoce que la corrección del desplazamiento se corregirá en «el correspondiente procedimiento de rectificación previsto en la normativa catastral, procediéndose al ajuste masivo de todo el área o sector afectado».

Lo que nos interesa destacar aquí es que la relación de esa patología cartográfica con el Registro de la Propiedad debe analizarse bajo el prisma del tracto sucesivo formal, siendo una mera alteración tecnológica, pues la competencia para resolver el giro o desplazamiento es del Catastro, como dice la RC de 7 de octubre de 2020 y el desplazamiento, como patología técnica no implica invasión de finca colindante, sin que por tanto exista defecto jurídico que impida la inscripción.

Por ello, lo que ha de inscribirse es la georreferenciación que completa la finca, cuando el registrador no tenga dudas sobre su correspondencia con la descripción de la finca, cuando se practica el asiento, lo que se refiere a su situación absoluta, sobre la forma y situación del inmueble, pero no a la relativa, respecto a las relaciones topológicas, donde aparece el problema del desplazamiento cartográfico. Por tanto, lo que se inscribe no son las coordenadas de georreferenciación, en sí mismas consideradas, pues no son elementos con sustancia jurídica, sino que en su conjunto son un instrumento geográfico que ayuda a determinar la geometría indubitada de la finca. En palabras de JIMÉNEZ CLAR, el inmueble se describe e inscribe a través de sus coordenadas, sin que las mismas sean objeto de inscripción, siendo su valor instrumental, al carecer de sustancia jurídica. El cumplimiento de la regla del tracto sucesivo formal determina que cuando el registrador logre plena convicción sobre la identidad de la descripción con la georreferenciación aportada y las que resultan del Registro, existiendo un giro o desplazamiento de cartografía, deberá indicarlo en el asiento, expresando la posibilidad de variación de las coordenadas, sin variar la geometría de la finca, cuando el Catastro realice el ajuste masivo del área o sector afectado, pues el Registro opera finca por finca y no puede realizar esa corrección masiva.

La exigencia del doble archivo GML con las coordenadas reales y catastrales desplazadas, puede incorporarse a la aplicación informática homologada, con valor auxiliar de calificación, pero no al asiento. Solo cuando se realice el ajuste masivo que corrija el desplazamiento, el Catastro podrá enviar el resultado al Registro e incorporarse al escenario de configuración, para que el registrador pueda realizar operaciones de ajuste, cuando se vuelva a practicar cualquier asiento sobre la finca, sin necesidad de contar

con el consentimiento previo del titular registral, pues no se altera la realidad física amparada por el folio real, aunque si le notificará las nuevas coordenadas que ubican la finca.

IV. CONCLUSIONES

I. El principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la LH, adquiere una vertiente geográfica, tras la Ley 13/2015, consistente en el encadenamiento sucesivo de todas las vicisitudes por las que pasa la descripción de la finca y su georreferenciación sobre representaciones de la realidad física, que completa la descripción de la finca, una vez incorporada al asiento, de modo que cada modificación descriptiva se apoye en el consentimiento de su titular registral y en la descripción y georreferenciación registral previa.

II. El principio del tracto sucesivo registral gráfico se manifiesta de dos modos distintos:

a) Antes de incorporarse al asiento, el registrador deberá velar por el cumplimiento de la regla del tracto sucesivo registral gráfico, tratando de evitar, al realizar el juicio de correspondencia, el encubrimiento de actos de modificación de entidad hipotecaria, que pretenda extenderse la realidad jurídica protegida por el asiento registral a nuevas realidades físicas que no gozan de la titulación adecuada, o la invasión del dominio público, mediante la consulta a la información territorial asociada que clasifica el dominio público.

b) Una vez incorporada, como técnica del sistema de folio real, se abre un archivo electrónico de la georreferenciación de la finca, que se conecta con el asiento del folio real, configurándose el Registro de la Propiedad español como un auténtico Registro de Derechos que se lleva por fincas georreferenciadas. Dicho archivo electrónico se visualiza para el registrador en la capa auxiliar de georreferenciacines inscritas en su distrito hipotecario, como libro en soporte informático. Para los terceros en el geoportal, como instrumento a través del cual pueden pedir la publicidad registral.

A continuación, en dicho archivo electrónico se irán haciendo constar las georreferenciacines de las modificaciones descriptivas de la finca, derivadas de la voluntad de su titular registral, o de la Administración al efectuar la actividad de ordenación de los terrenos. Estas georreferenciacines deberán apoyarse en la anterior inscrita, aportándose georreferenciación de las fincas resultantes.

No tienen la consideración de modificaciones descriptivas las derivadas de meras actualizaciones tecnológicas de cartografía u ortofotos, sin que se

altere la realidad física de la finca, que permitirán que el registrador realice operaciones de adaptación, sin necesidad de contar con el consentimiento del titular registral.

Tampoco, la asociación de información territorial pública a la base gráfica, por no responder a la técnica propia del tracto sucesivo registral gráfico, cual es el eslabonamiento de las georreferenciaciones de las modificaciones descriptivas, sino a la técnica de la interoperabilidad aplicada al campo registral, referida a un sector del territorio y no a una finca concreta y determinada, tratándose de una información de la que el registrador no es responsable y basarse en un procedimiento netamente tecnológico y no jurídico.

III. Es un principio esencial para distinguir:

a) La inscripción de la georreferenciación, como acto jurídico que provoca una operación registral del procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, que es un hecho, que no produce por sí efectos jurídicos, pues estos siempre derivan del asiento registral, que está bajo la salvaguarda de los tribunales.

b) La base gráfica registral de otras georreferenciaciones, pues una vez inscrita una georreferenciación, cualquiera que sea su origen, se registrará por los principios hipotecarios de la Ley Hipotecaria. Por ello, las alteraciones posteriores de una georreferenciación catastral, por aplicación de la normativa específica, no producirán efectos jurídicos, mientras no sean consentidas por el titular registral y solicitada su inscripción. La descoordinación provocada unilateralmente por el Catastro simplemente es un hecho carente de efectos jurídicos, que solo implica el intercambio de la información entre el Catastro y el Registro, posibilitando el tracto sucesivo registral gráfico la distinción de dos conceptos distintos, pero que se desarrollan de forma paralela al incorporarse la georreferenciación: su inscripción y la coordinación finca registral-parcela catastral.

IV. La regla del tracto sucesivo registral gráfico es esencial para determinar que el objeto de la inscripción no son unas coordenadas descontextualizadas, sino la geometría que forman esas coordenadas, con un escenario de configuración determinado. Ello permitirá distinguir los aspectos material y formal:

a) En el aspecto material, la inscripción de la georreferenciación de una modificación descriptiva requiere que la georreferenciación de la descripción de la finca esté inscrita con anterioridad, con lo que se evita la patología registral de la doble inmatriculación, cuando todas las fincas estén georreferenciadas. Mientras tanto, cuando se enfrenten una descripción registral literaria antigua con su descripción actualizada con su georreferenciación

con valor auxiliar sobre el escenario de configuración actual, y resulte una doble inmatriculación, si no es contenciosa, el registrador comunicándolo al interesado podrá cancelar el folio registral más moderno de la finca y si es contenciosa, intentará lograr un acuerdo entre los interesados para cancelar el folio registral más moderno y el orden de los asientos y de no lograrlo, se acudirá al procedimiento correspondiente.

b) En su aspecto formal, el nexo de la georreferenciación inscrita con su escenario de configuración se produce con la firma del GML registral por el registrador y cualquier actualización de este, se considera como actualización tecnológica, que no altera el derecho inscrito, que permitirá al registrador realizar operaciones tecnológicas de adaptación al nuevo escenario de configuración, sin necesidad de consentimiento del titular registral, siempre que no se modifique la realidad física de la finca. En este aspecto formal, la patología que se produce es la del desplazamiento de cartografía catastral, la cual es una patología tecnológica y no jurídica, que no puede impedir la inscripción de la georreferenciación desplazada, cuando el registrador no tenga dudas sobre la situación absoluta de la geometría y posición de la finca, aunque pueda existir desajuste en la imagen del territorio, donde el desplazamiento tiene menor incidencia, sin perjuicio de advertir la posible variación de las coordenadas, cuando el Catastro proceda a ajustar el polígono concreto y a comunicarlo al Registro de la Propiedad, para que pueda ser tenido en cuenta por el registrador para realizar las operaciones de ajuste, finca por finca, sin necesidad de contar con el consentimiento del titular registral, como alteración tecnológica y no jurídica.

V. ABREVIATURAS

- Art.: Artículo.
- BCNRE: Boletín del Colegio Nacional de Registradores de España.
- CC: Código civil.
- CE: Constitución Española.
- CSV: Código Seguro de Verificación.
- GML: Geographical Market Language.
- LH: Ley Hipotecaria.
- DGC: Dirección General del Catastro.
- DGSJFP: Dirección General del Seguridad Jurídica y Fe Pública.
- RC: Resolución Conjunta.
- RCDI: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.
- RD: Real Decreto.
- RDGRN: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

- RDGSJFP: Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
- TRLCI: Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

VI. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL

- RDGRN de 6 de noviembre de 1991.
- RDGRN de 23 de marzo de 2013.
- RDGRN de 6 de marzo de 2014.
- RDGRN de 12 de febrero de 2016.
- RDGRN de 27 de junio de 2016.
- RDGRN de 7 de septiembre de 2016.
- RDGRN de 20 de diciembre de 2016.
- RDGRN de 5 de octubre de 2017.
- RDGRN de 26 de septiembre de 2018.
- RDGRN de 30 de junio de 2019.
- RDGRN de 4 de diciembre de 2019.
- RDGRN de 19 de diciembre de 2019.
- RDGSJFP de 2 de enero de 2020.
- RDGSJFP de 20 de enero de 2020.
- RDGSJFP de 3 de febrero de 2020.
- RDGSJFP de 18 de febrero de 2020.
- RDGSJFP de 25 de febrero de 2020.
- RDGSJFP de 4 de marzo de 2020.
- RDGSJFP de 1 de junio de 2020.
- RDGSJFP de 3 de junio de 2020.
- RDGSJFP de 15 de junio de 2020.
- RDGSJFP de 17 de junio de 2020.
- RDGSJFP de 19 de junio de 2020.
- RDGSJFP de 16 de julio de 2020.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- ARRIETA SEVILLA, L.J. (2013). La calificación registral en el Registro de la Propiedad digital y gráfico, *RCDI* núm. 740, 3671-3702.
- (2017). Ordenación territorial y seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria, *RCDI* núm. 760, 605-656.
- CHICO ORTIZ, J.M y BONILLA ENCINA, J.F. (1967). *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1967.
- DELGADO RAMOS J. (2016). Clarificación de conceptos utilizados por la Ley 13/2015. De la simple representación gráfica a la lista de coordenadas. El pro-

- blema de los desplazamientos, disponible en <https://regispro.es/j-delgado-clarificacion-de-conceptos-utilizados-por-la-ley-132015/>
- DÍAZ FRAILE J.M. (2016). El dominio público marítimo-terrestre y el Registro de la Propiedad tras la reforma de la Ley de Costas de 2013: hacia un nuevo paradigma, *BCNRE* núm. 30, 538-556.
- GARCÍA GARCÍA, J.M (2002). *Derecho Inmobiliario Registral, Tomo III*, Madrid: Civitas.
- GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1927). Tracto sucesivo, *RCDI* núm. 33, 678-689.
- (1948). *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, Tomo I. Madrid: Civitas.
- JÉREZ DELGADO, C. (2016). El sistema inmobiliario registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio ¿nuevos principios hipotecarios?, *Revista de Derecho Civil*, volumen III, número 1, enero-marzo, 1-23.
- JIMÉNEZ CLAR, A. (2016). Los desplazamientos de cartografía, disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/desplazamientos-cartografia-catastral/>
- LACRUZ BERDEJO, J.L. (1947). *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona: Bosch.
- ROCA SASTRE, R.M. (1946). *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Barcelona: Bosch.
- SANZ FERNÁNDEZ, A. (1947). *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Madrid: Reus.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.E. (2011). La información territorial en el Registro de la Propiedad. La incidencia de la Directiva INSPIRE y de las bases gráficas registrales, *Revista Aranzadi de Derecho Privado Patrimonial* núm. 25, Madrid: Thompson-Reuters.
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G. (2010). *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Barcelona: Bosch.

NOTAS

¹ Dicen CHICO y BONILLA que según NÚÑEZ LAGOS, que en el historial registral de cada finca, como si de una cuenta corriente se tratara, cada título que accede al Registro produce un asiento. La serie de títulos engendra una cadena de asientos y a este rosario de asientos se le llama tracto sucesivo formal. Pero cada título y, por tanto, cada asiento, debe llevar a un titular del derecho. La serie de títulos inscritos produce una genealogía de titulares, que se denomina tracto sucesivo material, lo que lleva a ROCA SASTRE a afirmar que el principio de tracto sucesivo era uno de los principios hipotecarios en todo sistema registral llevado por fincas, que parte del juego de que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, de modo que se complete el historial jurídico de la finca inmatriculada, llevándose a Registro todos los actos jurídicos que la afecten, bien por medio de asientos separados para cada uno de ellos o por un asiento que comprenda a todos. Pero, frente a esa consideración del tracto sucesivo como principio reaccionan LACRUZ o SANZ, pues entienden que el pretendido principio de tracto sucesivo no es otra cosa que una derivación formal del principio de legitimación.

² El tracto sucesivo se formula como principio hipotecario por Jerónimo GONZÁLEZ, que le atribuye un carácter sustantivo, que desdobra en las dos vertientes indicadas, como ya publicó en esta Revista en el año 1933.

³ ROCA SASTRE se apoya en consideraciones sistemáticas y de Derecho positivo comparado, afirmando «En nuestro Derecho el puesto que ocupa el artículo 20 demuestra

su carácter de precepto de orden meramente registral, pues en el Título II de la Ley Hipotecaria, destinado a regular la forma y efectos de la inscripción, los artículos 6 al 22 son preceptos de índole formal», y «así se entiende en Derecho alemán y suizo. En Alemania figura este principio no en el Código civil, sino en la Ordenanza registral... En Suiza, si bien está contenido en el Código civil, los autores consideran el requisito de previa inscripción como una simple medida de orden».

⁴ Para este autor su lugar adecuado se halla entre los preceptos de carácter formal, pues regula un requisito previo para la práctica de los asientos, sin atribuir por sí a los mismos ningún efecto sustantivo.

⁵ Este autor interpreta el artículo 20 de la LH como «requisito para que el acto dispositivo otorgado pueda inscribirse», añadiendo que la previa titularidad inscrita se exige al tiempo de la inscripción, no al tiempo del otorgamiento del título.

⁶ GARCÍA GARCÍA clasifica los principios hipotecarios en aquellos que se refieren a los efectos de la inscripción y aquellos que se refieren a los requisitos para la práctica de la inscripción, donde incluye el principio de tracto sucesivo.

⁷ Decía VÁZQUEZ ASENJO, sobre el sistema previo a la reforma operada por la Ley 13/2015, que en el tracto modificativo de la descripción de las fincas podemos distinguir: «modificaciones en la configuración alfanumérica de la descripción de las fincas, que al no obedecer a modificaciones tangibles de su realidad aparente, resultan difícilmente representables sobre la imagen del territorio. Con frecuencia se actualizan los linderos personales de las fincas objeto del negocio correspondiente. Simplemente, consiste en actualizar la titularidad de la finca colindante; esta circunstancia no determina modificación alguna en la base gráfica correspondiente, pues el lindero delimitador de las propiedades colindantes sigue siendo el mismo y lo único que ha cambiado ha sido el nombre de titularidad. Este es un tracto de titularidades colindantes de indudable importancia, pero no afecta al sistema de bases gráficas registrales». Es decir, no encontramos en este aspecto la vertiente geográfica del principio de tracto sucesivo. Pero, continúa distinguiendo este autor: «el tracto o encadenamiento de las modificaciones en la configuración geográfica de las entidades hipotecarias inscritas en el Registro de la Propiedad que se van haciendo constar en sucesivos asientos registrales, a lo largo del tiempo. Esta cuestión, que no solo afecta a la alteración de linderos en sentido estricto, sino también al área de la propia finca y a las operaciones, normalmente edificatorias, que se realizan en el interior de las mismas...».

⁸ Según VÁZQUEZ ASENJO, se trata de dos cadenas diferentes, una registral y otra catastral, que corren paralelas para converger y aparecer como una realidad en determinados momentos o para diferenciarse y mostrarse como realidades divergentes, por razones de orden lógico o de orden patológico.

⁹ Entiende JÉREZ DELGADO que aunque a su juicio, «la reforma de la Ley Hipotecaria a la que asistimos es más leve, se refiere a la deseada coordinación Registro-Catastro, y no afecta sustancialmente a la mayoría de los pilares básicos del sistema inmobiliario registral, lo cierto es que este se diseña y conoce a través de sus principios y, por consiguiente, es oportuno revisarlos a fin de constatar el alcance de la nueva Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro».

¹⁰ Continúa diciendo esta autora con relación al principio del tracto sucesivo que la Ley afecta al procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido «Entre otros aspectos el legislador exige al solicitante la presentación de la correspondiente documentación gráfica georreferenciada (aunque no se menciona expresamente el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, así parece deducirse de la remisión del art. 208 al art. 203 de la misma). ¿Hasta que punto justifica este cambio hablar de un principio de tracto sucesivo gráfico? Es cierto, de un lado, que toda modificación jurídico real que afecte a los linderos o a la cabida de la finca ha de quedar reflejada en el Registro de la Propiedad, y que ello implicará por tanto

una concatenación de los cambios o modificaciones gráficas del inmueble. Pero a la vez es cierto también que el principio general del tracto sucesivo comprende el principio de tracto sucesivo gráfico (pues, como vemos, el mismo procedimiento lo exige), por lo que el papel de este último para explicar el sistema no es tan relevante como el del primero, no siendo necesario (si bien perfectamente identificable). Cuestión distinta es la de si una modificación que afecte a datos de hecho diversos a la cabida debe también dejar constancia en el folio registral. Como es sabido, esta alteración (por ejemplo, si se edifica o bien si se demuele una edificación), debe describirse, pero no afecta al perímetro ni, por tanto, a la configuración de la base gráfica de la finca registral».

¹¹ Como dice ARRIETA SEVILLA: «*las operaciones de incorporación y de asociación son diferentes. La primera es una acción administrativa en virtud de la cual se pone a disposición del Registro cierta información territorial para su interoperabilidad con la aplicación informática que permite la gestión de información georreferenciada. En cambio, la segunda es la consecuencia de la interoperabilidad a través de la cual la información territorial se vincula a la finca registral cuya representación geográfica se haya elaborado*». Pero su asociación puede configurarse como una regla de tracto sucesivo tanto formal, pues la asociación de esa información no requiere consentimiento del titular registral, como material, pues puede impedir la incorporación de la georreferenciación, hasta que se subsane la posible invasión de un dominio público, aunque no esté deslindado, incluso aunque no esté inscrito.

¹² Como dice VÁZQUEZ ASENJO: «Registro y Catastro son las dos caras de una misma moneda y de todos es sabido que no hay moneda más falsa que la que tiene dos caras o dos cruces iguales (la misma por cada lado). En el Registro permanecen inscritos derechos sobre inmuebles que ya no existen en la realidad física, pero cuyo dominio aun puede ser objeto de tráfico jurídico (pasa mucho con las expropiaciones no inscritas). Pero es que en el Registro aparecen con normal frecuencia inscritos derechos sobre inmuebles que aun no existen en la realidad (En todo proceso constructivo se inscriben hipotecas sobre inmuebles que aun no han sido levantados precisamente para obtener la financiación precisa con la que ejecutar la obra). En fin, podría aportar un sinfín de ejemplos donde la descripción inscrita en el Registro no puede ser por razones de orden temporal, espacial y de otros tipos, la misma que la que aparece en la realidad aparente o tangible, que es la que debe reflejar el Catastro. En esos casos no hay cosa más absurda que preguntarse, ¿Qué ha de prevalecer: la descripción catastral o la registral? Pues si alguna de las dos se impusiese a la otra cometeríamos el error de privarnos de un tipo de información que resulta esencial sobre todo cuando puede ser complementada con la otra. La coordinación no es absoluta coincidencia, ni puede serlo. La coordinación es la posibilidad de obtener el recíproco conocimiento de la descripción que, cada una de estas dos instituciones de las que tratamos, hace de una misma parte del territorio en un momento determinado.

Pensar que el Catastro no puede modificar sus descripciones porque se hallan coordinadas en el Registro es ponerle puertas al campo y gracias a Dios, el Catastro no lo hace. El Catastro, como es su obligación sigue alterando las descripciones registrales por muy coordinadas que se encuentren, cuando la realidad aparente del territorio le obliga a ello. Y pensar que la defensa registral de los derechos del propietario quede pendiente de la descripción que el Estado haga de su dominio es igualmente absurdo y gracias a Dios, a pesar de que la última Resolución Conjunta parezca conducirnos a ello, ningún Registrador debería depender de informes técnicos o topográficos carentes de consecuencias jurídicas para efectuar la inscripción de los derechos».

¹³ Según VÁZQUEZ ASENJO: «Junto a la cadena de alteraciones de naturaleza jurídica relativas a la descripción de las fincas y que se van haciendo constar en los sucesivos asientos registrales, se producen en ámbito extrarregistral una serie de acontecimientos que van alterando la realidad aparente o tangible del territorio. Se trata de dos cadenas diferentes (la primera registral y la segunda catastral), que corren paralelas

y que pueden converger y aparecer como una misma realidad en determinados momentos de la historia del territorio o para diferenciarse y mostrarse como realidades divergentes, ya sea por razones de orden lógico o patológico. La base gráfica registral siempre ha de mostrarse como el reflejo gráfico de la cadena de alteraciones descriptivas registrales, pero también ha de tener en cuenta, a la hora de su configuración, la apariencia tangible del territorio sobre el que se halla situada. Ello determinará que la base gráfica registral aparezca como nexo o punto de unión de la comparación en cada momento histórico de las realidades catastral y registral».

¹⁴ Como dice JIMÉNEZ CLAR, «La georreferenciación de un objeto gráfico—un inmueble—contiene dos tipos de información. El primero que vamos a denominar *situación absoluta*, se refiere a la forma y posición del inmueble. El segundo, al que llamaremos *situación relativa*, nos permite establecer las relaciones de proximidad de un inmueble con los inmuebles que le rodean. Este segundo tipo de información —las relaciones topológicas—constituyen uno de los elementos básicos sobre los que la Ley 13/2015 articula la incorporación de la representación gráfica de los inmuebles a los sistemas de información territorial». Como continúa diciendo el autor: «para gestionar de forma eficiente la información territorial no podemos prescindir de ninguna de las dos. (...). Cuando se produce una disociación entre ambos tipos de datos es cuando nos podemos encontrar con los desplazamientos de cartografía», debiendo diferenciarse «cuando existe diferencias entre ambos tipos de información (georreferenciación y relaciones topológicas) y entre ambos y la realidad, nos encontraremos seguramente ante una discrepancia entre la cartografía y la realidad, y, en consecuencia, habrá de acudirse a los procedimientos legalmente previstos para remediar esta situación». Es decir, en este caso lo que se producirá es una ruptura de la regla del tracto sucesivo registral gráfico y su subsanación precisará el consentimiento del titular registral y, posiblemente el de los titulares de las fincas colindantes, mediante la aportación de la georreferenciación alternativa a la catastral, por inexactitud de la misma. Pero, «si ambos tipos de información no coinciden entre sí pero cada una de ellas coincide, por su parte, con la realidad, estamos ante un desplazamiento o giro de cartografía y la solución ha de ser distinta de la prevista para el supuesto anterior», y ello ha de ser así, porque en este caso no se ha producido la ruptura de la regla del tracto sucesivo registral gráfico, puesto que la deficiencia resulta de una patología de la cartografía catastral, que no supone ningún defecto jurídico que pueda impedir la inscripción, sino que requiere aplicar un procedimiento especial para subsanar ese desplazamiento, cuya constancia en el escenario de configuración de la aplicación informática del artículo 9 ha de configurarse como supuesto de tracto sucesivo registral gráfico de carácter formal, que no requiere intervención del titular registral.

*Trabajo recibido el 23-10-2020 y aceptado
para su publicación el 15-1-2021*