

Las repercusiones geográficas  
de los principios hipotecarios tras  
la Ley 13/2015, de 24 de junio (IV):  
El principio de especialidad registral  
gráfica

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

Por

PEDRO FANDOS PONS

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

**RESUMEN:** Siguiendo con el propósito de intentar elaborar una interpretación evolutiva de la Ley 13/2015 y su repercusión sobre los principios hipotecarios, indagamos en esta cuarta entrega, siguiendo el esquema trazado en el primero de los artículos, sobre las repercusiones geográficas del principio de especialidad, derivado de la cognoscibilidad legal del contenido del Registro, pues cada derecho debe quedar perfectamente individualizado en el asiento. En cuanto al objeto, este debe de quedar de tal modo individualizado que permita su distinción con respecto a los demás objetos, tanto

desde el punto de vista literario, como gráfico, introduciendo en el asiento una nueva circunstancia, de carácter electrónico, la georreferenciación de la finca registral.

*ABSTRACT: Continuing with the purpose of trying to develop an evolutionary interpretation of Law 13/2015 and its impact on mortgage principles, we now try to investigate this fourth installment of the series, following the scheme outlined in the first of the articles, on the geographical repercussions of the principle of specialty, derived from the legal cognoscibility of the contents of the Registry, since each right must be perfectly individualized in the seat. Regarding the object, it must be so individualized that it allows its distinction with respect to the other objects of law, both from a literary and graphic point of view, introducing into the seat a new circumstance, of an electronic nature, the georeferencing of the registered property unit.*

**PALABRAS CLAVE:** Principio de especialidad. Individualización y descripción de la finca. Georreferenciación. Incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento.

*KEY WORDS: Principle of specialty. Individualization and description of the registered property. Georeferencing. Incorporation of the georeferencing of the registered property unit to the land registry act.*

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN EN SU VERTIENTE LITERARIA: 1. CONCEPTO. 2. ASPECTOS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. 3. EXTENSIÓN DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. 4. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD LITERARIA EN LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: A) *El concepto de finca registral.* B) *Caracteres.* C) *Distinción con el concepto de finca funcional.* D) *La individualización de la finca registral.* 5. EVOLUCIÓN DEL SISTEMA DESCRIPTIVO DE LAS FINCAS HASTA LA LEY 13/2015: A) *Individualización basada exclusivamente en la descripción literaria.* B) *Individualización mediante descripción literaria y su georreferenciación.* C) *La incorporación al asiento de la técnica de la georreferenciación.*—III. LAS REPERCUSIONES GEOGRÁFICAS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: 1. INTRODUCCIÓN. 2. EL CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE LA FINCA. A) *Concepto y caracteres.* B) *Composición y asignación del código registral único.* C) *Significación del código registral único.* 3. LA IDENTIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE LA FINCA. A) *Circunstancias de la identificación geográfica de las fincas.* B) *La referencia catastral.* C) *La georreferenciación de la finca.* 4. LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA FINCA

COMO CIRCUNSTANCIA DE LA INSCRIPCIÓN: LA BASE GRÁFICA REGISTRAL. *A) Concepto de base gráfica registral. B) Naturaleza jurídica de la base gráfica registral. C) Contenido y archivo de la base gráfica registral. D) Efectos de la base gráfica registral.*—IV. LAS REPERCUSIONES GEOGRÁFICAS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN LA OBRA NUEVA Y EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL: 1 EN LA OBRA NUEVA. 2. EN LA DIVISIÓN HORIZONTAL.—V. CONCLUSIONES.—VI. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE LA DGRN CITADAS.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN

El principio de especialidad o determinación es uno de los principios hipotecarios por antonomasia<sup>1</sup>, configurado el Registro de la Propiedad como institución destinada a la protección del tráfico jurídico y a la consecución de la necesaria seguridad jurídica para ello. Por ello, la descripción de la finca, la delimitación del derecho y la identificación del titular ha de ser indubitada, de modo que permita su individualización en el tráfico jurídico, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza de los derechos reales y la confianza que genera la publicidad registral, concatenándose los principios de publicidad y legalidad con el de especialidad, como reconocía la doctrina científica<sup>2</sup>.

La doctrina de la DGRN ha reconocido el principio hipotecario de especialidad. Así, la RDGRN de 18 de febrero de 2016 declaró que *«según el principio de especialidad o determinación, solo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, lo que exige que no exista atisbo de duda sobre los elementos esenciales del derecho real inscrito, sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones, ya que la oscuridad de los pronunciamientos registrales puede acarrear graves consecuencias para la seguridad del tráfico porque quien consultase los asientos del Registro no podría conocer por los datos de los mismos cuál es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito»*. Doctrina reiterada por otras posteriores, como la de 2 de noviembre de 2018.

## II. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN SU VERTIENTE LITERARIA

### 1. CONCEPTO

Podemos definir el principio de especialidad como aquel que impone la necesidad de concretar e individualizar los derechos reales que tienen acceso al Registro, exigiendo que el derecho real publicado aparezca exactamente

determinado, en cuanto a su concreción y exacta descripción de la finca sobre la que recae, de los titulares a cuyo favor se inscribe y con expresión de la causa que lo origina<sup>3</sup>, para que la publicidad registral despliegue todos sus efectos y genere la confianza del tercero en los pronunciamientos registrales.

## 2. ASPECTOS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

El principio de especialidad puede contemplarse desde un doble punto de vista:

1. Desde el punto de vista sustantivo, exige la determinación exacta de los derechos reales inscribibles en la totalidad de sus aspectos. Como señala el Fundamento de Derecho IV de la RDGRN de 28 de septiembre de 2017: *«Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral —de folio real—, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. arts. 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (arts. 9.1 de la LH y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del RH)»*.

2. Desde un punto de vista formal se extiende a la determinación de la forma, lugar y modo de practicarse los asientos, conforme a los artículos 8 y 9 de la LH y el 51 de su Reglamento. El título inscribible expresará, por lo menos, todas las circunstancias de la inscripción, respecto a las personas de los otorgantes, las fincas y los derechos inscritos, conforme al artículo 21.1 de la LH.

## 3. EXTENSIÓN DE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

La especialidad se extiende a todos los aspectos del derecho real publicado:

1. La finca debe estar identificada con precisión y claridad, pues como declaró la RDGRN de 6 de septiembre de 2013, es el elemento estático del derecho real, sobre el que proyecta sus facultades el titular registral del

derecho y constituye la base física del Registro, que se lleva por fincas, abriendo un folio particular a cada una.

2. Los derechos reales, expresando los datos que permitan precisar exactamente su naturaleza y extensión. Según la RDGRN de 19 de diciembre de 2013, la inscripción expresará *«la naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título»*.

3. La causa del derecho que se inscribe, pues según la RDGRN de 13 de febrero de 2007, el principio de especialidad exige la exacta fijación y delimitación del negocio celebrado (arts. 9 y 112 de la LH, y 51 y 54 del RH) para que cualquiera que consulte el Registro pueda conocer la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

4. El sujeto a cuyo favor se inscribe, según el artículo 9 d) de la LH y el artículo 51.9 del RH.

De todos ellos<sup>4</sup>, nos centramos en el relativo a la finca, objeto de derecho y base física del Registro, como uno de los dos fundamentales del principio de especialidad<sup>5</sup>.

#### 4. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD LITERARIA EN LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

El Registro de la Propiedad no tiene por objeto identificar personas, ni contratar, ni identificar físicamente el territorio, sino la publicidad de las situaciones jurídico-reales inscribibles, de modo exacto, para garantizar la seguridad de las transacciones inmobiliarias, como sistema de registro de derechos<sup>6</sup>. Por ello, una de sus manifestaciones más importantes es la relativa a la descripción de la finca, que está al servicio de la individualización del objeto del derecho real inscrito.

Cada finca tendrá así su propietario y cada derecho su titular, bajo la técnica registral de folio real, donde la finca es la base del sistema registral<sup>7</sup>, como elemento más característico del derecho real, que reúne los caracteres de estabilidad y permanencia, que permiten el perfecto juego de los principios hipotecarios de fe pública, tracto sucesivo y especialidad y también los de legalidad, legitimación, oponibilidad, prioridad y fe pública registral. Por ello, el sistema registral se lleva por fincas, como unidad de cuenta del Registro.

##### *A) El concepto de finca registral*

Sin embargo, no se puede encontrar en nuestra legislación un concepto de finca registral. Desde un punto de vista jurídico civil, dos elementos definen el

concepto de finca, el de ser un trozo de terreno (un espacio físico), edificado o no y el de su delimitación poligonal por razón de la pertenencia a uno o a varios propietarios, siendo este elemento jurídico el que la dota de unidad conceptual<sup>8</sup>.

Por tanto, la finca es un concepto jurídico con proyección geográfica. Sin embargo, el concepto de finca en sentido registral es más amplio que el de finca en sentido material, pues puede que tenga una existencia meramente intelectual, como los derechos de aprovechamiento urbanístico, o temporal, como el derecho real de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, ya que el concepto de finca puede ser muy sofisticado. Pero todos ellos tienen relación con una porción de terreno donde se asientan.

Esos dos elementos deben estar presentes en el concepto de finca registral, que no es un concepto meramente tabular, sino que tiene una proyección física, directa o indirectamente<sup>9</sup>, sin perjuicio de la existencia de fincas especiales. Por ello, no solo estos dos elementos son suficientes para dar un concepto de finca registral, el cual debe contener todos los supuestos que pueden integrarse en el mismo<sup>10</sup>.

Desde un punto de vista legal, el artículo 26 del TRLS 7/2015 de 30 de octubre, define la finca como unidad de suelo o edificación atribuida a un propietario o a varios proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Si a ello le añadimos la nota de susceptibilidad de abrir folio registral, aparece el concepto de finca registral, pero sin convertir lo adjetivo en esencia, como hacía la doctrina tradicional<sup>11</sup>.

Por ello, podemos definirla como la unidad del tráfico jurídico inmobiliario, integrada, generalmente, por la superficie de terreno, situado en el suelo, el vuelo o la rasante, atribuida exclusivamente a un solo propietario o a varios proindiviso, que puede abrir folio registral en el Registro territorialmente competente.

## *B) Caracteres*

De esta definición podemos extraer los siguientes caracteres:

1. Es un bien inmueble, pero no todos los inmuebles enumerados por el artículo 334 del Código civil son finca a efectos registrales. Por ello, el bien inmueble es el género y la finca es la especie, como uno de los supuestos de bien inmueble.
2. La finca consiste en un espacio; concepto más amplio que el de trozo de superficie terrestre que utiliza la doctrina tradicional, pues permite incluir en el concepto de finca los tres supuestos que pueden darse, bien sea como constitutivos de una sola finca, o bien como fincas diferentes: el suelo, el vuelo y el subsuelo.

3. Ese espacio debe estar «suficientemente delimitado». Tradicionalmente, se decía que debía estar cerrado por una «línea poligonal». Pero se estima más adecuada la expresión elegida, por llevar implícita su relación con los conceptos de «descripción e identificación de la finca», esenciales para el principio de especialidad.

4. El espacio debe ser «susceptible de aprovechamiento independiente», para dar entrada al concepto de finca funcional, como límite mínimo del concepto de finca, para que cumpla su función de aprovechamiento, conectando el concepto con la idea de sostenibilidad, como se manifiesta en el ámbito agrario y urbanístico, a través de las unidades mínimas agrarias o parcelas urbanas indivisibles, que determinan la superficie mínima para que el ejercicio del derecho sea sostenible.

5. La finca ha de pertenecer a un solo propietario o a varios en comunidad, elemento jurídico, que es el que dota de unidad al concepto.

6. La finca opera como una unidad de tráfico. Si ha de recaer sobre una parte de finca, es necesario proceder a la conversión de esa parte en finca, mediante la correspondiente segregación o división.

7. La finca ha de ser susceptible de abrir folio registral. Este elemento de la definición no puede abstraerse de los demás, como si la finca registral fuese un concepto meramente formal independiente de la finca material, por lo que no es propiamente definitorio del concepto, sino consecuencia o resultado de los demás.

### *C) Distinción con el concepto de finca funcional*

Si el concepto de finca registral no puede separarse del concepto de finca material o civil, debe diferenciarse del concepto de finca funcional, que se delimita no por el derecho que recae sobre ella, sino por su destino económico, como consecuencia del reconocimiento de la función social del derecho de propiedad inmobiliaria y supone una ampliación y una limitación del concepto de finca en sentido material:

1. Es una ampliación al poderse considerar como una sola finca, varias parcelas discontinuas que forman una unidad orgánica. No se trata de un trozo de terreno cerrado por una línea poligonal, sino de una multiplicidad de parcelas y elementos sin continuidad física, pero que forman una unidad de destino económico.

2. Es una limitación, pues a su función económica, habrá que concluir que no todo trozo de terreno cerrado por una línea poligonal es una finca, sino que solo lo será aquella porción de terreno que la costumbre y la misma lógica considere que puede explotarse con independencia. El concepto

de finca funcional no sirve para definir de modo exclusivo el concepto de finca material ni de finca registral.

El término que suele designar a estas fincas en sentido funcional es el de parcela, que admite diversos sentidos, siendo los principales, los de parcela agraria, urbanística y catastral, añadiendo al término parcela un apellido o adjetivo que las especifica.

La parcela catastral, según el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario (TRLCI) es *«la porción de suelo de una misma naturaleza enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita a tales efectos el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario, o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble»*.

La parcela agraria, según la legislación agraria, está en función de la superficie que idealmente le debe corresponder, constituyendo la unidad territorial económicamente idónea de superficie y características similares a las de las fincas existentes, o como una previsión de planificación a la que deben acomodarse las fincas existentes, mediante los expedientes de concentración parcelaria.

En ámbito urbanístico, el artículo 26 del TRLS 7/2015, de 30 de octubre, define la parcela como la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.

Se observan una serie de diferencias conceptuales con relación a la finca, pues:

a) Se habla de porción de suelo de la misma naturaleza, por lo que se atiende únicamente al suelo para definir la parcela, sin perjuicio de aludir también a las construcciones sobre ella. Por tanto, ello determina que puedan existir distintas parcelas rústicas y urbanas, aunque pertenezcan a un mismo propietario, a diferencia de la finca registral, que solo atiende a la titularidad dominical para configurar la finca como unidad del tráfico jurídico. Por ello, la proyección geográfica de unas y otra puede coincidir, contemplándose desde puntos de vista distintos, o no coincidir.

b) La parcela ha de estar enclavada en un término municipal, mientras la finca puede estar situada en dos o más términos, pues lo que la dota de unidad no es una concreta adscripción administrativa, sino una titularidad jurídica determinada sobre ella.

c) La parcela ha de estar cerrada por una línea poligonal, que delimita, a efectos catastrales, el ámbito espacial del derecho de propiedad; a efectos agrarios, el rendimiento óptimo y a efectos urbanísticos la atribución de edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. Es decir, que la

titularidad de la parcela no sea elemento esencial para su delimitación, no quiere decir que la misma no sea tenida en cuenta en su configuración, pero contemplada desde otro punto de vista distinto del Derecho civil, donde la atribución de la titularidad sobre finca se produce por la atribución a una persona o varias del poder jurídico exclusivo y excluyente, esencia del derecho real.

d) También es distinta la noción de titularidad que utilizan la finca y la parcela, que en el primer caso ha de estar identificada de modo indubitado, mientras que en la titularidad catastral cabe una relativa indeterminación, admitiéndose la titularidad de herencias yacentes o la titularidad en investigación, siendo aspecto importante la condición de sujeto pasivo tributario.

Estas diferencias determinan que finca y parcela son conceptos diferentes, porque atienden a finalidades distintas, sin perjuicio de su posible relación.

A la vista de todo ello, podemos concluir que:

1. La finca material que se inscribe tiene la consideración de finca registral, a la que dota de unidad su titularidad.
2. Esa finca puede ser una unidad de suelo o de edificación.
3. Cuando la finca registral sea unidad de suelo y tenga proyección geográfica, el principio hipotecario de especialidad exige su descripción e identificación, en razón de su necesaria individualización y por exigencia del sistema de folio real. Por tanto, la descripción e identificación de una finca registral está referida a su proyección geográfica, sin incluir las unidades de edificación y las fincas especiales.
4. La misma no puede definirse teniendo en cuenta, exclusivamente, el concepto de finca funcional, que no atiende principalmente a la titularidad jurídica, sino a su aprovechamiento económico o uso. Así, el artículo 26 del TRLS diferencia finca y parcela, aunque el concepto finca puede incluir los de parcela agraria, urbanística o catastral, de lo que deriva la necesidad de coordinación de estos conceptos.

#### *D) La individualización de la finca registral*

Si el Registro de la Propiedad español es un sistema de Registro de Derechos, que se lleva por fincas, por ser el más característico elemento del derecho real, la individualización de la finca registral se convierte en un aspecto esencial del asiento registral y en una de las manifestaciones más importantes del principio de especialidad.

La descripción de la finca es un concepto al servicio de la identificación, que debe comprender todos los extremos que han de constar en el asiento.

Así, la individualización de la finca registral debe hacerse analizando la finca como entidad autónoma de tráfico jurídico y por su relación con las fincas colindantes. Es decir, la finca ha de describirse en su individualidad e identificarse por su ubicación en una trama de fincas, que puede ser discontinua, por ser la inscripción voluntaria, posibilitando su individualización indubitada en relación con las fincas colindantes.

Por ello, esa individualización debe ser perimetral, completada por la identificación de su ubicación geográfica y su relación con las fincas colindantes. Para llegar a ese grado de individualización de la finca, como manifestación del principio de especialidad, podemos observar una evolución en el sistema descriptivo de las fincas registrales, que vamos a tratar de sistematizar brevemente en el siguiente epígrafe.

## 5. EVOLUCIÓN DEL SISTEMA DESCRIPTIVO DE LAS FINCAS HASTA LA LEY 13/2015

En la evolución del sistema descriptivo de fincas registrales podemos observar diversas etapas, que van desde el originario sistema descriptivo exclusivamente literario hacia una progresiva implantación de la técnica de la identificación geográfica de la finca, con diversos intentos, hasta llegar al actual sistema de descripción literaria completado con una ubicación geográfica, mediante la técnica de la georreferenciación.

Para comprender esas etapas hemos de delimitar ciertos conceptos previos, que no siempre son bien entendidos: la identificación y la descripción de la finca. Ambos al servicio de su individualización, como manifestación del principio de especialidad.

Desde un punto de vista etimológico, según el Diccionario de la Real Academia Española, describir es: «1. tr. Delinear, dibujar, figurar algo, representándolo de modo que dé cabal idea de ello. 2. tr. Representar a alguien o algo por medio del lenguaje, refiriendo o explicando sus distintas partes, cualidades o circunstancias. 3. tr. Definir imperfectamente algo, no por sus predicados esenciales, sino dando una idea general de sus partes o propiedades. 4. tr. Moverse a lo largo de una línea». Del término identificar nos interesan sus acepciones 1 y 5, según las cuales es «1. Hacer que dos o más cosas en realidad distintas aparezcan y se consideren como una misma», o también «5. Dicho de dos o más cosas que pueden parecer o considerarse diferentes: Ser una misma realidad».

Por ello, podemos concluir que la identificación es una acción, integrada en el concepto más amplio de descripción de la finca, para determinar su ubicación geográfica en un lugar concreto del territorio y con una determinada geometría<sup>12</sup>, completando su descripción, basada en los consentimien-

tos del titular dominical y de los titulares dominicales de fincas colindantes, que dan sustancia jurídica a una línea perimetral determinada previamente sobre plano, como elemento geográfico<sup>13</sup>.

Y podemos concluir que la descripción de la finca, en sentido genérico, es la expresión de sus datos y características, para individualizarla en el tráfico, entre ellos su identificación en el asiento, a través de unos elementos, denominados datos de hecho, que permiten ubicarla en el territorio. Así, la RDGRN de 20 de diciembre de 2013 declaró que la descripción de toda finca debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización, como exigencia del principio de especialidad registral.

La importancia de esa descripción se destaca desde cuatro puntos de vista: el del propietario, el de los colindantes, el de la Administración y el de los terceros, a quienes interesa que la inatacabilidad del derecho adquirido conforme al Registro se extienda a este en su integridad, incluido el objeto delimitado por su situación, superficie y linderos.

En esa evolución podemos distinguir dos grandes etapas, que tratamos brevemente.

#### *A) Individualización basada exclusivamente en la descripción literaria*

Es el sistema de la primitiva Ley Hipotecaria de 1861 que configura el principio de especialidad como uno de los pilares del sistema registral, considerando a la finca como la unidad de cuenta del Registro. Así, cada folio registral abierto a la finca refleja el historial encadenado de los derechos reales y vicisitudes sobre ella<sup>14</sup>, que se abre con la inscripción de la titularidad dominical, describiendo las fincas de modo literario, pudiendo ser la expresión de los linderos meramente personales, individualizados no por la finca lindantes, sino por su propietario, a quien se identificaba porque se le veía. Era un sistema basado en la elasticidad, que si bien hoy pudiera parecer obsoleto, además de brillante en su momento, en esencia, puede ser plenamente aplicable a la situación actual<sup>15</sup>. No obstante su sencillez, permitió identificar con cierta seguridad el objeto del derecho en el tráfico inmobiliario, pues con el estado de la técnica, el sistema no demandaba más. Ello no quiere decir que el sistema no tuviera defectos<sup>16</sup>.

Se produce un sistema de descripción poco preciso y flexible, que conlleva una falta de homogeneidad en su nivel de precisión, por lo que la protección ofrecida al titular registral puede no ser siempre la misma y dependerá de cómo se haya hecho la descripción, obligando al Registrador a actuar con severidad para exigir la más perfecta descripción<sup>17</sup>. Esta se hacía sin referencia a ningún dato de ubicación geográfica concreta o a datos físicos tomados de cartografía oficial, pues el Catastro se crea en 1906, cuando ya un buen número de fincas se encontraban inscritas con una descripción literaria sin referencia a elementos geográficos, más allá del pago o partido

y el nombre de la calle y el número, que son poco precisos, porque podían variar en el tiempo.

Sin embargo, la fragilidad del Registro respecto a los datos físicos es más aparente que real, pues los elementos descriptivos de las inscripciones sirven de eficaz apoyo a los favorecidos por ellas, por los efectos sustantivos de la inscripción<sup>18</sup>.

Con la reforma hipotecaria de 1909, el principio de especialidad sufrió un retroceso, al admitir que se inscribiese en hoja registral especial, bajo un número, los derechos reales (salvo la hipoteca) que gravasen dos o más fincas, volviendo la reforma de 1944-1946 al sistema anterior, asignando a cada finca, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo (art. 8 de la LH), enumerando una serie de fincas especiales. Según el artículo 9, la descripción comprende la naturaleza de la finca, su situación, su medida superficial, si constare del título y sus linderos, desarrollándose este artículo por el artículo 51 del RH.

Con esta regulación se pretende reforzar el principio de especialidad mejorando la descripción de la finca, en aras de su individualización. Pero, seguimos en un sistema de identificación exclusivamente literaria, discutiéndose si el principio de legitimación registral se extendía a los datos de hecho contenidos en los asientos registrales.

En la doctrina hay una evolución desde la postura negativa de la extensión de los efectos de la inscripción a los datos de hecho, hacia la postura afirmativa, solo en cuanto al principio de legitimación registral, primero a los linderos de la finca, incluyendo después la superficie, aunque el impreciso sistema tradicional de descripción de fincas registrales determina que será necesario acudir a elementos extrarregistrales para identificar la finca en la realidad.

En la Jurisprudencia vemos la misma línea de evolución que en la doctrina, pues de una posición restrictiva que niega que la publicidad registral se extienda a los datos de hecho, como hace la STS de 4 de noviembre de 1993, cuando afirma: «el requisito de la identificación no deviene de la inscripción registral (...), pues el Registro cede ante sus discrepancias con las realidades extrarregistrales...», se pasa a otra que admite la extensión de los efectos de la inscripción, solo en cuanto al principio de legitimación, a los datos de hecho. En este sentido, ya la STS de 21 de marzo de 1953, en sus Considerandos hacía una clara reflexión sobre la necesidad de extender la aplicación del principio de legitimación a los datos de hecho al declarar: *«En nuestro Derecho Hipotecario el asiento registral protege las situaciones jurídicas que en el mismo proclama, y no se extiende con igual intensidad la protección a las situaciones o circunstancias de hecho (...), pero lo que no puede afirmarse sin incurrir en confusiónismo, que debilita la garantía y atractivos de la institución hipotecaria, es que la inscripción ni nada vale ni nada protege*

*en punto a las situaciones de hecho que el asiento pregona, pues por virtud del principio de legitimación registral, la inscripción ampara al titular (...) con la presunción de que lo que diga el asiento, tanto con referencia a la situación jurídica como a las circunstancias de la finca, en los términos que resultan del mismo, se ha de reputar veraz, mientras no se rectifique o sea declarada su inexactitud, quedando así relevado el titular secundum tabulas de la obligación de probar la concordancia con la realidad extrahipotecaria y desplazando esta obligación hacia la parte que contradiga la presunción mencionada».*

*B) Individualización mediante una descripción literaria y su georreferenciación*

La introducción de la técnica de la identificación gráfica en la descripción de la finca tiene su preámbulo en la RDGRN de 31 de agosto de 1987, sobre informatización de los Registros de la Propiedad e implantación de bases gráficas<sup>19</sup>, que en su artículo 6 disponía: «1. A título experimental y como complemento identificador de las fincas, en los Registros de la Propiedad se dispondrá progresivamente de una base gráfica, a escala unificada, en la que el registrador, por sí o mediante indicación del titular registral, pueda situar las fincas objeto de los asientos. *La escala gráfica del plano será la adecuada para el tipo de fincas de que se trate.* 2. *La indicación de la situación de la finca en el plano matriz se hará constar en el índice de fincas*». Esta resolución considera la base gráfica como instrumento de control auxiliar en el ejercicio de la calificación registral, para situar la finca en el territorio, originando de un nuevo sistema de definición de las mismas, el de la definición perimetral georreferenciada.

El primer intento legislativo de introducir la técnica de la identificación geográfica se produce con la publicación del RD 430/1990, que introdujo el artículo 398 b) del RH, que dispuso: «1. *Los Registros de la Propiedad utilizarán como base gráfica para la identificación de las fincas la Cartografía Catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel o digitalizado.* 2. *La indicación de la situación de la finca en el plano matriz se hará constar en el índice de fincas. Se utilizarán como identificadores a estos efectos la referencia catastral de la parcela, en fincas urbanas, o la referencia parcelaria y coordinada UTM, en fincas rústicas.* 3. *La implantación de las bases gráficas se realizará de manera progresiva conforme al plan de actuación que fije la Dirección General de los Registros y del Notariado en coordinación con el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria*». La Ley 13/1996 impuso la expresión de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad, cuando se acreditara por el interesado. El RD 1867/1998 reformó el artículo 51 y 298 del RH, en idéntico sentido, expresando que su descripción ha de ser preferentemente

perimetral y permitiendo que su descripción se completase con una base gráfica, o su definición topográfica e imponiendo la coincidencia entre finca registral y parcela catastral en la inmatriculación de la finca<sup>20</sup>.

Este artículo se desarrolla por la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000<sup>21</sup>, que parte de la referencia catastral como elemento principal de localización e identificación gráfica de las fincas, considerando que la finca registral tiene la misma configuración de la unidad catastral correspondiente, si el Registrador llega a la convicción de la plena identidad entre descripción de la finca registral y la de la parcela catastral, obtenida a través de la referencia catastral, determinando los requisitos que debe cumplir la referencia catastral para que el registrador pueda considerar esa correspondencia con la identidad de la finca registral. Esos requisitos se elevarán a rango legal en el artículo 45 del TRLCI 1/2004. La correspondencia se producirá cuando los datos de situación, denominación y superficie, si constare esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad y cuando no existan diferencias de superficie superiores al 10% de la cabida inscrita, siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca, derivadas de otros datos descriptivos.

Los efectos de la identificación gráfica de la finca eran los del artículo 4 de la Instrucción:

1. Se incorpora la finca a la base cartográfica del Registro de la Propiedad, con entidad geográfica propia y autónoma.
2. La identificación gráfica debe indicarse en el folio de la finca, relacionándolo con su definición gráfica, conectados a través de soporte informático, constando la nota en la publicidad registral, que podía tener salida gráfica.
3. En las actuaciones posteriores se tendrá en cuenta la delimitación de la finca en la cartografía registral. La Instrucción no hace referencia a efectos sustantivos de la identificación gráfica de la finca, quizás porque la tecnología contemporánea no lo permitía y el estado de la doctrina en aquel momento tampoco. Pero, parece que puede suponer un punto de arranque para asignar a la representación gráfica de la finca un valor parecido al hecho de dejar constancia en el Registro de la Propiedad de la referencia catastral, es decir, el valor de un dato descriptivo más de la finca.

Posteriormente, la Ley 24/2001, recogiendo la doctrina que aboga por implantar el uso de bases gráficas en la descripción de las fincas<sup>22</sup> da cobertura legal definitiva al sistema de bases gráficas registrales, completando la descripción, al disponer en los párrafos 2.º y 3.º del artículo 9.1 de la LH: *«Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales*

*geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente. La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica. 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».*

El precepto distingue la técnica del archivo de la definición topográfica aportada por las partes (párrafo 2.º) y la del tratamiento de la base gráfica mediante aplicaciones informáticas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a estas de la calificación correspondiente. La técnica del archivo es de carácter auxiliar, pero la técnica del tratamiento de la base gráfica (párrafo 3.º) requiere el uso de una aplicación, una calificación registral y la constancia de su resultado en el asiento correspondiente, dejando el campo abonado para la incorporación al asiento de la georreferenciación de la finca, con producción de efectos jurídicos.

### *C) La incorporación al asiento de la técnica de la georreferenciación*

La incorporación de la técnica de la identificación geográfica, como complemento de la descripción, se produce definitivamente con la Ley 13/2015, de 24 de junio reformadora de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario, redacta el artículo 9.1 párrafo 1.º, letras a) y b) en los siguientes términos: *«El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen*

la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». El precepto formula el principio de especialidad en lo referente a la descripción de la finca, que adquiere una vertiente geográfica que pasamos a intentar determinar.

### III. LAS REPERCUSIONES GEOGRÁFICAS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

#### 1. INTRODUCCIÓN

La nueva redacción del artículo 9.1 de la LH supone un reforzamiento del principio de especialidad, en lo relativo a la descripción e identificación geográfica de la finca, introduciendo una serie de novedades que podemos clasificarlas en dos grupos, según se refieran a la descripción literaria o a la identificación geográfica de la finca.

1. En materia descriptiva, podemos aludir a la naturaleza, situación física detallada, superficie, como requisito legal obligatorio de la descripción y linderos, pudiendo el registrador, consultando la aplicación informática homologada, determinar la correspondencia entre los linderos relacionados en el título y los que resultan del entramado de georreferenciaciones de fincas inscritas e identificadas, con valor auxiliar de calificación. Con ello, se podrá convertir una descripción literaria en perimetral, conforme al artículo 51.4 del RH, pues las fincas lindan con fincas.

2. En materia de identificación, se introducen novedades que determinan la consolidación definitiva del principio de especialidad registral, extendido a la identificación geográfica de la finca y a su coordinación gráfica con el Catastro.

#### 2. EL CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE LA FINCA

##### A) Concepto y caracteres

La primera novedad del artículo 9.1 es la de incluir una nueva circunstancia en el folio real, cuando dispone: «El folio real de cada finca incorporará

*necesariamente el código registral único de aquella*». Este inciso se desarrolla por el número quinto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015.

El código registral único de la finca (CRU), identifica de forma única una finca registral en todo el territorio nacional. Por tanto, se caracteriza por:

1. Localizar la finca registral en el Registro de la Propiedad donde está inscrita.
2. Ser único para cada finca. No puede existir dos fincas con idéntico CRU.
3. Permanecer invariable, aunque varíe la demarcación del distrito hipotecario.
4. Ser elemento de relación con los identificadores de otras realidades territoriales como la referencia catastral, cuando la finca esté coordinada gráficamente con el Catastro, pues conforme al artículo 10.2 de la LH, *«el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas»*.

#### *B) Composición y asignación del código registral único*

El CRU está integrado por 14 dígitos. Los cinco primeros, identifican la provincia de ubicación del Registro y el Registro. A continuación se expresan los ceros necesarios para completar 14 dígitos, con el identificador de la finca, salvo el último que es de control, similar a la letra del DNI.

Es cada Registro el encargado de generar el CRU, mediante proceso telemático automatizado, aplicable tanto a las fincas registrales preexistentes al 1 de noviembre de 2015 como a las que abran folio real a partir de dicha fecha.

Según el párrafo 2.º del número quinto de la Resolución Circular, a partir de la fecha de la resolución que apruebe la homologación de la aplicación a que se refiere el artículo 9 de la LH, que se produjo el 2 de agosto de 2016, a las nuevas fincas registrales se les asignará el código único de finca registral y para evitar disfunciones no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único. Pero, este criterio restrictivo se matiza por la RDGRN de 2 de septiembre de 2016, cuando declaró que ello se entiende *«sin perjuicio de que pueda continuar utilizándose la numeración tradicional únicamente a efectos meramente internos o para facilitar el trabajo de la oficina»*. Respecto a las preexistentes *«deberá hacerse referencia tanto en la nota de despacho del documento, como en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (cfr. art. 354 a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como el número de finca registral tradicional»*.

### C) Significación del código registral único

La asignación de un CRU a la finca transita hacia la configuración del sistema registral como sistema de Registro Electrónico, sin alterar su condición de Registro de Derechos, con una importante calificación registral para posibilitar una publicidad registral exacta.

El CRU responde al criterio de localizar la finca indubitadamente en el Registro territorialmente competente. Por ello, era necesario modificar la técnica registral de inscribir las fincas asentadas sobre dos distritos hipotecarios en folios diferentes y con números diferentes, a pesar de referirse al mismo sector de territorio, adaptándose su descripción a una delimitación administrativa, como la del Distrito Hipotecario, cuando es un aspecto jurídico (la pertenencia a una persona o varias) la que dota de unidad al concepto. Ello se hace a través del RD 195/2017, de 3 de marzo, que modifica la redacción del artículo 2.1 del RH que, en su segundo párrafo, atribuye la competencia a un registrador al disponer: *«Si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquel en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca»*, remitiendo su DTR 4.<sup>a</sup> al expediente del traslado de la finca del artículo 3 del RH, que se entenderá solicitado con la petición de inscripción. La posible discordancia entre historiales, se sustanciará por las normas de la doble inmatriculación.

La redacción dista de ser precisa, pues la expresión *«la mayor parte de la finca»* puede dar lugar a diferentes interpretaciones. La RDGRN de 7 de julio de 2017 ha interpretado que el criterio para determinar la competencia debe ser el de la mayor superficie, aplicando la RDGRN de 3 de julio de 2019 ese criterio, incluso para señalar la competencia registral para calificar una reparcelación o un complejo inmobiliario<sup>23</sup>.

En todo caso, la exigencia de ese CRU, supone un reforzamiento del principio de especialidad, en su vertiente geográfica, pues nos lleva directamente a la finca, dotada de unidad por su titularidad e indirectamente al Registro de la Propiedad competente, que será único, lo que implica ya una primera localización geográfica. La exigencia de ese código es imprescindible en un sistema registral en tránsito hacia el formato electrónico que proclama el artículo 19 de la Ley 14/2013.

## 3. LA IDENTIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE LA FINCA

### A) Circunstancias de la identificación geográfica de las fincas

La ley utiliza dos elementos para lograr la identificación geográfica de la finca: la referencia catastral para ubicarla sobre la cartografía catastral

básica para identificar fincas y su georreferenciación, para identificar su geometría, de origen preferentemente catastral y subsidiariamente alternativo, en defecto o inexactitud de la primera.

### *B) La referencia catastral*

El artículo 9.1 la recoge, por primera vez, como circunstancia de la inscripción, en la Ley Hipotecaria. Su exigencia no era una novedad, pues ya se preveía en el artículo 53.10 de la Ley 13/1996<sup>24</sup>.

Sin embargo, como ha puesto de relieve la doctrina<sup>25</sup>, dadas las diferencias entre dos realidades conceptuales diferentes, como finca registral y parcela catastral, la utilización de la referencia catastral no es más que un elemento de localización de la finca, como unidad de tráfico, en una cartografía oficial, la catastral. Y ello es así, porque el legislador, consciente de la importancia de esa localización geográfica, la impone sobre una cartografía continua y que cubre todo el territorio nacional, por considerarla la mejor cartografía oficial disponible del dominio inmobiliario. Es decir, la cartografía catastral es el tablero sobre el que se localiza la finca registral, sin que ello signifique que la parcela catastral se asume como geometría de la finca registral, ni que la descripción del catastro se asuma como la de la finca registral<sup>26</sup>.

Así, dispone el artículo 10.1 de la LH: «*La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad*». Y según la RDGRN de 3 de noviembre de 2015 la inscripción de la referencia catastral permite localizar la finca en la cartografía catastral, inequívocamente.

Pero, esa referencia catastral, acreditada por los otorgantes del título incorporando la certificación catastral descriptiva y gráfica, no puede asumirse sin más como elemento de localización de la finca, pues la misma debe calificarse por el registrador, que ha de declararla correspondiente, cuando se cumplan los requisitos del artículo 45 del TRLCI 1/2004, como vimos al tratar de la calificación registral gráfica.

La operación de situación de la finca, tras la Ley 13/2015, se ha convertido en una operación del registrador consistente en su localización indubitada, sin alteración de los linderos, aunque alguno de los requisitos del artículo 45 del TRLCI, pueda no cumplirse. Y ello debe ser así, pues como declaró la RDGRN de 16 de mayo de 2014: «*la determinación de la finca registral, como base física, sobre la que se proyectan el dominio y los derechos reales sobre los inmuebles, deberá realizarse por el Registrador*».

Pero, la inscripción de la referencia catastral no implica sustitución de la descripción registral de la finca, ni incorporación inmediata al folio re-

gstral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie que figuren en el Catastro, según la RDGRN de 4 de diciembre de 2013; solo implica la identificación de la localización de la finca, no la concordancia de su descripción con la de la parcela catastral correspondiente<sup>27</sup>. Tampoco implica la coordinación gráfica de la finca con la parcela catastral, pues no supone la inscripción de la georreferenciación, ni la rectificación de la descripción registral de la finca (art. 9.b, párr. 7.º de la LH), si no se solicita, explícita o implícitamente, pues la coordinación gráfica es un *desideratum* del legislador.

Por tanto, la consideración de la referencia catastral como circunstancia de la inscripción refuerza el principio de especialidad, dotándolo de una repercusión geográfica, cuál es su localización sobre una cartografía oficial básica para identificar fincas registrales, aunque temática según la legislación cartográfica vigente, como es la catastral, general para todo el territorio nacional y homogénea. La identificación gráfica realizada por el registrador con valor auxiliar pasa a formar parte del contenido del Registro, integrando el entramado de georreferenciaciones identificadas en la aplicación informática homologada del artículo 9, con valor auxiliar de calificación, sin que por ese solo hecho se asuma la geometría ni la descripción de la parcela catastral, como propia de la finca registral.

Ese sistema de ubicación de fincas registrales, es el preferente pero no el único, pues conforme al artículo 9 b) párrafo 8.º: «*A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación*». Así, si coincide el número de parcela de una reparcelación, que consta en el folio y en la cartografía urbanística oficial, puede identificarse geográficamente la finca y rechazar aquella referencia catastral que nos lleve a una parcela distinta.

### *C) La georreferenciación de la finca registral*

La posibilidad de incorporar al folio real la georreferenciación de la finca, para completar su descripción, es quizás la novedad más importante de la Ley 13/2015. Mediante ella, ya no se trata solamente de ubicar la finca sobre una cartografía oficial, sino además de identificar su geometría concreta y su coherencia con la descripción literaria del asiento y los linderos de la finca, para transformar su descripción literaria en perimetral, donde las fincas lindan con fincas y georreferenciada. Con ello, se cumplen los tres principios de apoyo del sistema de bases gráficas registrales: las fincas lindan

con fincas, se ubican en un lugar concreto del territorio y tienen una geometría determinada que permite diferenciarla de la de las fincas colindantes.

Esta nueva circunstancia, regulada en el artículo 9 b) de la LH, es consecuencia de la repercusión geográfica que adquiere el principio de especialidad, cuando dispone en sus párrafos 1.º y 2.º: *«b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica».*

La representación gráfica de la finca se caracteriza por:

1. Aportarse por los interesados y no conformarse autónomamente por el registrador, pues conforme al artículo 9 b) párrafo 3.º: *«Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa».* Pero, la georreferenciación que se inscribe no es una catastral u alternativa, sino que el registrador toma del contenido del archivo informático que contiene dicha georreferenciación, la parte de este con trascendencia real; es decir, las coordenadas de georreferenciación identificadoras de la geometría de la finca, que debe ser coherente con la descripción literaria, tras la calificación registral sin más, o mediante un expediente específico, cuando no haya coherencia.

2. Debe contenerse en archivo informático GML, que si es de origen catastral, se incorpora como adjunto en la certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida en la sede electrónica del Catastro y si es alternativa, deberá ser el archivo GML previsto en el Anexo de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 citada.

3. Debe calificarse por el registrador, conforme a los párrafos 4.º y 5.º del artículo 9 b), cuando disponen: *«La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la*

*cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».*

4. Si el registrador resuelve incorporarla al folio real, se convierte en circunstancia de la inscripción, que redactará, mediante el procedimiento que luego veremos, como auténtica circunstancia electrónica de la inscripción, que se reflejará en el asiento en papel. Esa circunstancia electrónica puede configurarse como:

a) Necesaria, sin cuya incorporación no puede practicarse el asiento literario, en las operaciones por las que se abren nuevos folios registrales a realidades físicas, que todavía no habían tenido acceso al Registro, directamente (inmatriculación) o indirectamente (reparcelaciones, concentraciones parcelarias, expropiaciones o operaciones de modificación de entidades hipotecarias).

b) Potestativa, sin la cual puede practicarse el asiento, cuando no se cumplan las circunstancias determinadas en los párrafos 4.º y 5.º, según la calificación registral. En estos casos, su incorporación al asiento requerirá petición de tramitación de uno de los expedientes del título VI de la LH, para concordar el Registro con la realidad física, que también se requerirá en los supuestos en los que la georreferenciación sea circunstancia necesaria de la inscripción y la calificación registral sea negativa, aunque en este caso, no se requerirá una petición específica, sino que se entenderá solicitado por la sola presentación del título con cualquiera de las operaciones enumeradas. En ese sentido hay que interpretar el segundo párrafo del artículo 9.1, antes citado.

#### 4. LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA FINCA COMO CIRCUNSTANCIA DE LA INSCRIPCIÓN: LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

La ley denomina esta nueva circunstancia como representación gráfica georreferenciada de la finca registral, que completa su descripción, aportada por los interesados y de origen preferentemente catastral y, por su defecto o inexactitud, alternativa a la catastral, con los requisitos del artículo 9 b) y el número 7 de la Resolución Conjunta de la DGRN y la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015. Sin embargo, no se inscribe la misma representación gráfica aportada, sino otra basada en ella pero distinta, que añade a la georreferenciación aportada:

1. La calificación registral y un procedimiento especial de incorporación, si la calificación fue negativa, por discordancia del Registro con la realidad física.

2. La firma electrónica del registrador, como instrumento técnico para generar un código seguro de verificación, de carácter alfanumérico, que permite su incorporación al asiento literario en soporte papel, como veremos posteriormente.

3. Se integra en el contenido del Registro, mediante su incorporación a un asiento del folio, que determina su sujeción a los principios hipotecarios y a un sistema de información geográfica registral, que permita su publicidad registral, que no puede producirse por los medios tradicionales, sino a través de este sistema de información geográfica, como geoportal registral, que pasa a integrar el contenido del registro, como entramado de georreferenciaciones inscritas de fincas del Distrito Hipotecario.

4. La producción de los efectos propios de la inscripción por constar en el asiento, lo que nunca producirá la georreferenciación aportada por los interesados.

Por ello, no es exacto a nuestro entender, que se haya convertido la base gráfica catastral como base física del Registro de la Propiedad. Lo que se incorpora al asiento es una georreferenciación, como expresión de unas coordenadas, coherente con la descripción de la finca, según la calificación registral y que permita seguir manteniendo la homogeneidad de la cartografía catastral.

En consecuencia, podemos concluir que lo que se incorpora al asiento es una circunstancia redactada por el registrador, como cualquier otra del asiento, sobre la base de las declaraciones de las partes, pero distinta de la aportada, por los efectos que produce y los principios a los que se somete. De ahí la necesidad de coordinación gráfica con una realidad física, que se contempla desde puntos de vista distintos.

A esa georreferenciación inscrita es a la que, tras la Ley 13/2015, podemos denominar base gráfica registral, aunque la ley no utiliza esa expresión, criticada por su falta de precisión, pero consagrada por la doctrina registral previa a la entrada en vigor de la citada ley, que entendemos puede seguir manteniéndose, por respeto a la terminología tradicional, aunque con alcance distinto.

#### *A) Concepto de base gráfica registral*

Tras la redacción del artículo 9 de la LH por la Ley 24/2001, VÁZQUEZ ASENJO definía la base gráfica registral como la traducción al lenguaje gráfico territorial de la descripción alfanumérica o literaria que de la finca que se lleva a cabo en el folio registral, mediante la validación del registrador por la que afirma, bajo su responsabilidad, la coincidencia identificativa entre la descripción geográfica de la base gráfica registral y la descripción literaria de la finca en el folio registral.

La base gráfica registral no es la propia finca registral. Es una representación abstracta de un fenómeno real, de un objeto espacial que es la finca registral, siendo un metaobjeto, pues nace del objeto espacial finca registral, que se compone de una serie de datos espaciales como atributos del mismo<sup>28</sup>.

Esa base gráfica registral no pretende la correspondencia con la catastral, ni con la imagen del territorio ni con la realidad jurídica extrarregistral. El registro traducía la descripción literaria de la finca en una realidad gráfica sobre el territorio, mediante la utilización de otras bases gráficas, de la cartografía y de las ortofotos correspondientes.

Cuando esa actividad tenía un resultado positivo y el registrador la convicción que la descripción se correspondía con una porción determinada del territorio, realizaba una actividad de validación de la base gráfica de la finca registral. Esa convicción se formaba a través de los denominados criterios de validación positivos.

Tras la Ley 13/2015, ese concepto de base gráfica registral ha sufrido modificaciones en cuanto al proceso de formación y objetivos, pero, en esencia, existe una aportación de documentación, una calificación registral y una decisión del registrador coherente con esa calificación, que ha de plasmarse en el folio registral, como ocurría anteriormente con la acción de validación del registrador de la que se dejaba constancia en el folio registral, mediante una nota marginal.

Tras la nueva redacción, podemos seguir defendiendo el carácter autónomo de la georreferenciación inscrita de la finca registral<sup>29</sup>, que seguiremos denominando base gráfica registral. Pero, la ley introduce modificaciones importantes, pues:

1. Encorseta el procedimiento de formación de la base gráfica registral, limitando la libertad anterior del registrador, al determinar los componentes del escenario de la calificación registral gráfica. El mismo ha de confeccionarse en la aplicación informática del artículo 9 de la LH, dotado del acceso a la cartografía catastral vigente, mediante el enlace con el WMS del Catastro, la ortofoto PNOA vigente y la asociación de la información territorial pública que pueda incidir en la calificación o limitaciones dominicales, para garantizar el cumplimiento de la legislación de ordenación territorial, que pueda afectar a cada Distrito Hipotecario. Posiblemente, el objetivo de la ley sea garantizar la homogeneidad de la cartografía oficial para, como parece insinuar la exposición de motivos, evitar duplicidades. Sin embargo, late en la ley cierta imprecisión al tratar conceptos como los de cartografía básica y temática. En la consideración de la cartografía registral como temática, como la catastral, ningún inconveniente existía para dar publicidad de la representación gráfica del dominio inscrito, coincidiera o no con el de la parcela catastral, pues una realidad física puede contemplarse desde distintos puntos de vista.

2. La georreferenciación siempre ha de ser aportada por los interesados, sin que pueda formarse de oficio por el registrador, como ocurría tras la entrada en vigor del artículo 9.1 redactado por la Ley 24/2001. Y ello debe ser así porque la descripción de la finca y su georreferenciación son facultades que se insertan en el contenido esencial del derecho de propiedad, que solo puede ser limitado, mediante ley, por causa de utilidad pública o interés social, según el artículo 33 de la CE.

Ciertamente, se limita la facultad de descripción del propietario, al imponerle como preferente la cartografía catastral, como mejor cartografía oficial de la finca, según el legislador, pero se hace mediante ley y por causa de interés social, como puede ser el de evitar duplicidades. Es decir, por el interés social de garantizar la homogeneidad de una cartografía del dominio que debe cubrir todo el territorio nacional. Ahora bien, si profundizamos en el tema, la única cartografía del dominio que cubre todo el territorio nacional, aunque sea discontinua, al ser la inscripción voluntaria, es la registral, que alcanza incluso a los territorios con competencia propia en materia catastral, como son Navarra y el País Vasco. Por ello, entendemos que la interpretación correcta es que la representación gráfica del dominio inscrito debe aportarse por los particulares, debe basarse sobre cartografía catastral, respecto de la cual el propietario debe hacer una serie de manifestaciones sobre su exactitud o no, que podrá subsanar, tanto en vía catastral como en registral (art. 18 del TRLCI y 199 y 201 de la LH). Pero es competencia de los registradores, calificarla y decidir su incorporación o no al folio registral, apoyándose en la cartografía catastral, para evitar duplicidades, pero sin identificarse con esa cartografía.

Cuestión distinta es la previa identificación geográfica que debe realizar el registrador de la descripción de la finca que resulta del Registro, que tienen un valor auxiliar de calificación, que consiste, precisamente, en la comparación de ambos recintos, para determinar la coherencia entre ambos, que permita la incorporación de la aportada, por ser más actual, siempre que no exista discordancia. Para ello, el registrador puede servirse de otras representaciones gráficas, además de la catastral, según el artículo 9 b) párrafo 8.º.

3. La georreferenciación aportada será preferentemente la catastral, parte necesaria del contenido del título (art. 3 del TRLCI) y solo por defecto o inexactitud se admitirá una alternativa a la catastral. La admisión de esa cartografía alternativa es esencial para determinar que la legislación no ha querido identificar los conceptos de finca registral y parcela catastral. La aportación de esa georreferenciación alternativa tampoco determina su incorporación inmediata al asiento, pues también debe calificarse por el registrador. Dados los requisitos adicionales que debe cumplir esa georreferenciación alternativa, lo que ha buscado la Ley 13/2015 ha sido garantizar

la homogeneidad de la cartografía oficial, minimizando las diferencias, a costa de la pérdida de cierta exactitud, que en una institución de seguridad jurídica, como es el Registro de la Propiedad, no es lo más recomendable.

4. La incorporación de la georreferenciación al folio registral trata de completar la descripción de la finca, adaptándola a la misma para concordar la realidad registral con la física extrarregistral. De ahí que, en los supuestos en que exista correspondencia, su incorporación al folio permita la rectificación de la descripción, de oficio por el registrador, cuando las diferencias de superficie sean inferiores al 10 % de la cabida inscrita y el registrador haya logrado la convicción respecto a la correspondencia de la finca registral con la parcela catastral, es conforme al artículo 9 de la LH.

5. La incorporación de la georreferenciación tiene además como objetivo lograr la coordinación gráfica con el Catastro, cuando la georreferenciación que se inscribe es de origen catastral, o establecer el inicio del procedimiento para lograr la coordinación, cuando se inscribe una georreferenciación alternativa. A nuestro entender, la coordinación gráfica no debe ser un objetivo de la inscripción de la georreferenciación, sino que más bien es la consecuencia.

La finca estará coordinada gráficamente con la catastral, si la georreferenciación que se inscribe toma las coordenadas del GML catastral aportado, calificado positivamente por el registrador, que decide incorporarlo al asiento, o una vez culminado el expediente necesario para subsanar una discordancia.

Si se inscribe una georreferenciación alternativa, la finca estará pendiente de coordinación hasta que el Catastro practique la alteración y comunique al Registro su práctica, momento en el que pasará a estar coordinada.

Si no se inscribe ninguna georreferenciación, la finca estará no coordinada gráficamente con el Catastro y tendrá una georreferenciación con valor auxiliar de calificación, pero su existencia registral será meramente literaria, sin producción de efectos jurídicos y sin posibilidad de publicidad registral. El registrador, en ese caso, tendrá que dejar constancia en la inscripción de las causas que impiden la incorporación de la georreferenciación, fundamentándolos y comunicándolo al Catastro y al interesado en la nota de calificación gráfica correspondiente, en la que podrá insertar la georreferenciación aportada.

6. La inscripción de la georreferenciación de la finca produce efectos jurídicos y pasa a regirse por los principios hipotecarios, perdiendo su origen catastral o alternativo, convirtiéndose en sustancia registral, con unas reglas propias, pues:

a) Hará prueba preferente en los tribunales, por aplicación del principio de legitimación registral del artículo 38 de la LH, en relación con su artículo 10.5. Esa legitimación registral será automática si se inscribe una georreferenciación catastral, o diferida, tras seis meses sin oposición del Catastro si

es alternativa. En caso de oposición, esta determina la falta de coordinación. Respecto a si se produce o no la legitimación registral de la georreferenciación inscrita y no coordinada gráficamente con el Catastro por oposición expresa de este, trataremos en el artículo correspondiente a ese principio.

b) Tendrá preferencia sobre otra presentada posteriormente, que alegue una georreferenciación incoherente con la primeramente presentada, por aplicación del principio de prioridad registral.

c) Será oponible a otra georreferenciación divergente no inscrita, por aplicación del principio de oponibilidad del artículo 32 de la LH.

d) Solo podrá modificarse por consentimiento del propietario o propietarios, o por resolución judicial, por aplicación del principio de tracto sucesivo.

Tras estas modificaciones, podemos definir la base gráfica registral como la representación gráfica del dominio inscrito, aportada y ratificada por el propietario, de origen catastral o alternativo, calificada positivamente por el registrador, que aprecia la coherencia de la descripción literaria con la georreferenciación inscrita, mediante la firma del asiento por el registrador, a partir de la cual, se producen los efectos propios de la inscripción y determina el estado de coordinación gráfica de la finca con el catastro y la concordancia de la descripción con la realidad física.

### *B) Naturaleza jurídica de la base gráfica registral*

Con carácter previo a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, VÁZQUEZ ASENJO, entre otros, ya defendía la naturaleza jurídica de la base gráfica registral, como decisión del registrador en un trámite del procedimiento registral. Pero, en ocasiones, se adaptaba la base gráfica a la descripción literaria, práctica que suprime la Ley 13/2015, que refuerza la naturaleza jurídica de la base gráfica registral, como decisión del registrador sobre la coherencia de la georreferenciación incorporada con la descripción literaria de la finca, con efectos jurídicos y posibilidad de publicidad registral.

### *C) Contenido y archivo de la base gráfica registral*

La base gráfica registral es un archivo electrónico, siendo este el aspecto más relevante de esta nueva circunstancia del asiento, diferente de las demás, de carácter literario y perceptible por la mente humana. El diferente soporte de esta circunstancia se explica por el tránsito legislativo hacia un Registro en formato electrónico en el que se incluye la Ley 13/2015, tránsito no culminado. La *mens legislatoris* estaba pensando en un Registro Electrónico.

nico y aunque en su última redacción trataron de pulirse esas referencias, las reminiscencias referentes al Registro Electrónico son innegables.

Ello planteó problemas interpretativos respecto al modo de incorporar un archivo de origen electrónico a un asiento en soporte papel. Para ello, hubo que interpretar la ley, teniendo presente que nuestro sistema es de Registro de Derechos y de inscripción, donde el registrador redacta el asiento, en la manera determinada por la ley, tomando del título inscribible lo que tiene trascendencia real, que se extracta en el asiento, cuyo contenido íntegro asume con su firma.

Así, con relación a la georreferenciación, el registrador toma de la aportada en archivo electrónico GML, la parte del mismo con trascendencia real, es decir, las coordenadas de georreferenciación, determinantes de la geometría de la finca. A ellas se añade el código registral único de la finca y el asiento de presentación, asignando esa geometría a esa finca, sin que pueda asignarse a ninguna otra, sobre el escenario de configuración dotado por la aplicación informática homologada, una vez comprobado que se cumplen los criterios de correspondencia del artículo 9.

El archivo GML que se incorpora al asiento puede coordinarse con el aportado<sup>30</sup>, pues el registrador añade su calificación y firma electrónica, creando ese archivo GML registral con lenguaje alfanumérico, pero destinado a ser leído por un sistema de información geográfica y no por la mente humana.

Firmado el archivo GML con el certificado de firma electrónica reconocida del registrador, se genera un código seguro de verificación, identificando el archivo indubitadamente, que se va a insertar en el asiento, como circunstancia del mismo. Ese es el único modo instrumental, debido al diferente formato de archivos, alfanumérico y electrónico, de incorporar la base gráfica registral al asiento. Pero la inserción del CSV no es suficiente para que la mente humana pueda comprender el significado del archivo GML, ni para que este pueda ser objeto de publicidad registral de un modo inteligible.

Para ello, era necesario diseñar un sistema de información geográfica donde pudieran alojarse las bases gráficas registrales y relacionarse unas con otras, dentro de cada Distrito Hipotecario. Por ello, el artículo 9 b) párrafo 10.º dispuso: *«Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, esta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de*

*datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real». Por tanto, la publicidad registral de la base gráfica registral no podía derivar de la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas, con valor auxiliar de calificación.*

Lo que es objeto de publicidad registral no es la georreferenciación catastral o alternativa aportada, sino el resultado de la misma, es decir la geometría de la finca que resulte de las coordenadas, con la asignación del código de finca registral y la firma electrónica del registrador, que asume los criterios de validación positivos. Por ello, el diseño efectuado por el Colegio de Registradores, teniendo en cuenta la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, que homologa la de 2 de agosto de 2016, se basa en que la georreferenciación se incorpora al asiento de manera instrumental, individualizando el archivo electrónico GML registral, con el *código seguro de verificación* generado, que permite su visualización en el geoportal del Colegio de Registradores, siendo esa la geometría que puede ser objeto de publicidad registral. El geoportal, también homologado, como parte integrante del sistema informático único del artículo 9 de la LH, se convierte así en un libro electrónico de la base gráfica registral, mediante archivo electrónico de ese GML registral, que también se archiva en los servidores locales del Registro competente y en los servicios centrales de publicidad del Colegio de Registradores, según interpretó el número tercero letra a) párrafo 2.º de la RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015 y la RDGRN de 2 de agosto de 2016, que homologó la aplicación informática registral del artículo 9 y ratificó judicialmente la STJ de Madrid 590/2019, de 18 de septiembre.

#### *D) Efectos de la base gráfica registral.*

Los efectos derivados de la incorporación de la georreferenciación calificada positivamente por el registrador son: la aplicación de los principios hipotecarios y la posibilidad de publicidad registral, como trataremos en los artículos correspondientes.

## IV. LAS REPERCUSIONES GEOGRÁFICAS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN LA OBRA NUEVA Y EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

### 1. EN LA OBRA NUEVA

El principio de especialidad en su vertiente geográfica sale especialmente reforzado en materia de inscripción de las obras nuevas, pues a los requisitos

exigidos para su inscripción por la legislación sustantiva, el artículo 202 de la LH añade otro, desde el punto de vista adjetivo, al disponer en su párrafo 2.º: *«La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica»*. Con lo que el artículo 202 de la LH extiende el requisito de la identificación geográfica a la descripción de la obra nueva.

Interpretando este inciso, el número octavo número 1 de la RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015 declaró: *«1. 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. En el acta de inscripción en el folio real, el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la lista de coordenadas, que constarán en un archivo electrónico firmado por él, conforme al apartado tercero de la presente resolución-circular, y con indicación del Código Seguro de Verificación (CSV) del mismo»*.

El número 8.º parecía considerar la inscripción de la obra nueva como un supuesto de incorporación necesaria de la georreferenciación de la finca, pues sí debían inscribirse las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, era necesaria la previa inscripción de las coordenadas de la finca registral en que se ubica la obra. Es decir, que en las fincas registrales sobre las que se pretenda inscribir una obra nueva, el principio de especialidad exige que se inscriban ambas georreferenciaciones, la de la finca y la de la planta de la edificación, conforme al artículo 202, por aplicación del principio del tracto sucesivo en su vertiente geográfica. Ello también deriva de la aplicación del criterio interpretativo lógico, pues no es coherente inscribir las coordenadas del contenido, la obra nueva, sin inscribir las del continente, es decir, las de la finca. Pero, ciertamente, la enumeración de supuestos de incorporación obligatoria de la georreferenciación del artículo 9 b) primer párrafo no menciona a la obra nueva, lo que a nuestro entender es un olvido del legislador. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha ido interpretando esta exigencia declarando que:

1. Para inscribir cualquier obra nueva después del 1 de noviembre de 2015, será necesario que la porción de suelo ocupada por la edificación esté identificada con sus coordenadas de georreferenciación (RDGRN de 19 de julio de 2019).

2. Según la RDGRN de 8 de febrero de 2016 las coordenadas de georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por la edificación no necesitan aportarse en formato GML. Basta que se identifiquen sobre plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se

especifiquen las concretas coordenadas de la finca, certificadas por técnico que no tiene por qué ser el mismo que redactó el proyecto o certificó la antigüedad de la obra, según la RDGRN de 7 de noviembre de 2016. También pueden resultar de la certificación catastral descriptiva y gráfica, si hay exacta correspondencia entre la edificación descrita en el título y la que figura en el Catastro, según la RDGRN de 5 de julio de 2016 y la de 27 de julio de 2017 y dichas coordenadas sean consentidas por el propietario. Si el título se remite a las coordenadas catastrales de la edificación, no es posible reflejar aquellas en el Registro si en el título se dice que la edificación ocupa todo el solar, y su superficie registral no coincide con la catastral, como declaró la RDGRN de 29 de junio de 2017. Pero, en todo caso, el formato aportado ha de permitir la remisión de la información al Catastro, conforme al punto sexto de la Resolución conjunta Catastro-Dirección General de los Registros de 26 de octubre de 2015, como declaró la RDGRN de 10 de abril de 2018.

3. No será necesario aportar la georreferenciación de la superficie del suelo ocupada por la edificación en caso de ampliación de obra, según la RDGRN de 23 de mayo de 2016 y 2 de noviembre de 2017, pues la obra inicial ya está inscrita y protegida por los tribunales, antes de entrar en vigor la Ley 13/2015, y no se modifica o altera por elevación de nuevas plantas. Por tanto, sí serán necesarias, si la ampliación consiste en la ampliación de la planta inicial de una construcción sobre el suelo, que aumenta la superficie ocupada por la edificación, modificando sus coordenadas. Por ejemplo, el supuesto de ampliación de la casa con una piscina, garaje, barbacoa o cualquier otra dependencia sobre el suelo y no sobre el vuelo.

4. Según la RDGRN de 31 de julio de 2018: *«entre las razones por las que la nueva ley exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentran, por una parte, permitir que la calificación registral compruebe si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, del plazo de prescripción —o de la ausencia de tal plazo— de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística. Y permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas Administraciones, por ejemplo, al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación»*.

5. La calificación registral para comprobar que la edificación se ubica íntegramente dentro de la finca registral sobre la que se declara, requiere una comparación geométrica de los recintos finca y superficie ocupada por la edificación, que precise donde está exactamente ubicada la edificación en relación con la delimitación geográfica de la finca, sin que baste una simple comparación aritmética entre la superficie de la edificación y la de la parcela. Pero, para que el registrador pueda exigir que se aporte georreferenciación de la finca, e incluso la tramitación del expediente del artículo 199 LH, es preciso, según la RDGRN de 23 de abril de 2019, que tenga dudas acerca de la exacta ubicación de la edificación, en cuanto a si podría invadir fincas vecinas, motivando y fundamentando tales dudas. Si no las justifica y se limita a pedir la georreferenciación de la finca, su calificación negativa no puede mantenerse.

Por tanto, podemos encontrarnos con las siguientes situaciones:

a) La planta del suelo ocupada por la edificación ocupa la totalidad de la superficie de la finca, coincidiendo la descripción del título con la que resulta del Registro, sin que existan diferencias superficiales, o existiendo las mismas, son menores del 10% de la cabida inscrita y se cumplan las circunstancias del artículo 9 b) párrafos 4.º y 5.º. En este caso, el registrador puede inscribir las coordenadas de la superficie del suelo e incorporar la geometría de la finca al folio, sin necesidad de expediente del título VI, por aplicación de los artículos 9 y 202, según las RDGRN de 4 de enero y 23 de abril de 2019. Pero la georreferenciación en este caso, debe venir en formato GML y no resultar de mero plano georreferenciado, pudiendo e interesado aportar la georreferenciación correcta o consentir en documento público la que resulte del Registro.

b) La planta del suelo ocupada por la edificación ocupa parcialmente la superficie de la finca sobre la que se declara la obra. El registrador comparará los recintos con su capa de georreferenciaciones, o procederá a su identificación si aun no lo está, con valor auxiliar de calificación, y según la RDGRN de 21 de febrero de 2019:

— Si no duda de la ubicación íntegra de la obra en la finca, podrá inscribirla con la georreferenciación indubitada de la finca, por cumplir los requisitos del artículo 9.

— Si tiene dudas, que habrá de justificar y si las diferencias superficiales de la descripción de la finca en el título y la que resulta del asiento son mayores al 10% de la cabida inscrita, podrá instar un expediente del artículo 199 de la LH, para disipar sus dudas y poder inscribir la georreferenciación de la finca y de la obra nueva con seguridad, con salvaguarda de los intereses de los propietarios de fincas colindantes.

— Si tiene dudas respecto a la georreferenciación de la finca, pero no las tiene respecto a la ubicación total de la obra nueva dentro de la finca, puede inscribir la declaración de la obra nueva, con las coordenadas del suelo ocupado por la edificación, sin ser necesaria la inscripción de la georreferenciación de la finca, por no ser uno de los supuestos de inscripción obligatoria del artículo 9 b) de la LH. Esta posibilidad, a nuestro entender, es errónea, por aplicación del principio de tracto sucesivo registral, en su vertiente geográfica, en virtud del cual, para inscribir las coordenadas de la superficie del suelo ocupada por la edificación, debe inscribirse previamente la georreferenciación coherente con la descripción de la finca, para que el asiento refleje con total seguridad, la adecuada descripción de la finca con su obra nueva. El argumento literal citado resulta contradicho por la aplicación de los demás medios interpretativos y los principios hipotecarios, que inspiran el funcionamiento del Registro.

## 2. EN LA DIVISIÓN HORIZONTAL

Según el artículo 202 párrafo 3.º: *«Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. 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».*

La RDGRN de 22 de julio de 2016 declaró que la inscripción de la representación gráfica de cada elemento privativo de la propiedad horizontal no puede solicitarse de manera individualizada, sino solo cuando se solicite la inscripción de la declaración de obra nueva y tal representación gráfica se tome del libro del edificio, junto con la de todos los elementos privativos, lo que podrá hacerse constar en el folio de cada componente. Y como dice el número Octavo párrafo 2.º de la Resolución Circular citada: *«Para ello el registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento, y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo a que se refiere el apartado tercero de esta resolución-circular, y cuyo Código seguro de verificación (CSV) se hará constar en el folio real».*

Pero, la ley se refiere aquí a la incorporación electrónica de un plano, como espacio cúbico situado sobre el vuelo de una finca y no sobre el suelo, pero no a una representación gráfica georreferenciada. Pero, la posibilidad de inscribir la georreferenciación de la finca matriz no se excluye en ningún momento por la ley.

La edificación tiene la consideración de inmueble por naturaleza (art. 334.1 del CC), que desde el punto de vista del Derecho civil es un ele-

mento descriptivo de la finca material. Pero, esa situación ha evolucionado hacia la consideración de la edificación como finca propiamente dicha, es decir, como objeto independiente de derecho, considerando la construcción como integrante de una realidad inmobiliaria distinta del suelo sobre el que se asienta. Aparece el régimen de horizontalidad, que regula las relaciones entre los diversos propietarios integrados en esa realidad única, pero múltiple, desde el punto de vista jurídico, que se caracterizan:

1. Por la coexistencia de una serie de elementos privativos de titularidad exclusiva e individual y los comunes en régimen de cotitularidad.
2. Por la inherencia, que implica la atribución de titularidad activa sobre los elementos comunes y la pasiva en las obligaciones de sostenimiento y conservación del total inmueble a quien ostente la titularidad dominical de los elementos privativos.

Como declaró la RDGRN de 24 de abril de 2014: *«el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo —es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente— y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. arts. 3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal y 396 CC). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentran: Por una parte, la atribución a cada piso o local de “una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo”, de suerte que dicha cuota “servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad” (art. 3, párrafo segundo, de la Ley sobre Propiedad Horizontal); y, por otro lado, la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre “las partes en copropiedad” o elementos comunes, “que solo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable” (art. 396, párrafo segundo, CC)».*

Con ello, el régimen de horizontalidad se independiza, en cierto modo, de su soporte físico, pero no se separa absolutamente de él, puesto que requiere ocupación de una porción de suelo, como elemento común y soporte físico de la horizontalidad.

Quizás por ello es distinta técnica que utilizan el Registro de la Propiedad y el Catastro para reflejar el régimen de horizontalidad:

a) Mientras en el Registro de la Propiedad, mantiene la existencia de la finca matriz, considerando el suelo como elemento común, acudiendo a

la técnica de la pluralidad de folios registrales, describiendo los elementos comunes en el folio general del régimen, que se relaciona con cada uno de los folios que se abren a las comunidades inferiores a la general, en su caso, y a los diferentes elementos privativos.

b) En el Catastro, la finca matriz desaparece, como realidad física y cualquiera de las referencias catastrales de cada elemento privativo lleva a la georreferenciación del solar matriz, pues, desde el punto de vista fiscal, el soporte físico del suelo pierde interés, como unidad esencial del régimen y se toma en consideración sus elementos comunes, para determinar la valoración fiscal de cada elemento privativo.

Por tanto, la incorporación de la georreferenciación de la finca matriz a su folio, para identificar el soporte físico o sustrato de la horizontalidad:

1. Es posible, desde el punto de vista de la técnica registral, aunque la parcela catastral matriz desaparezca como unidad, mediante la técnica del doble o triple folio registral de la RDGRN de 2 de abril de 1980. La georreferenciación del suelo se inscribirá en el folio de la finca matriz, identificada con su CSV, que se incrustará en la inscripción y del que se tomará referencia en el folio registral de cada elemento privativo, cuando se practique asiento sobre el mismo, o como operación registral específica, para identificar el sustrato físico de la horizontalidad del régimen y lograr la concordancia de su descripción con la realidad física extrarregistral, sin modificación del régimen jurídico de horizontalidad, que no supone yuxtaposición de propiedades, sino un derecho de propiedad único y complejo sobre cada elemento privativo.

2. No es una posibilidad que el artículo 9 proscriba, configurándose como circunstancia potestativa de la inscripción. El cumplimiento de los criterios de correspondencia del artículo 9 de la LH permitirá esa incorporación. Si no se cumplen, será preciso instar un expediente del Título VI para lograr la concordancia.

3. Cualquier propietario de elemento privativo, como acto de riguroso dominio<sup>31</sup>, podrá solicitar la inscripción de la georreferenciación de la finca matriz para la adecuada identificación del soporte físico de la horizontalidad, como acto *uti singuli*, sin consentimiento de la Junta, al no implicar cambio alguno en el régimen, sino que trata de adecuar su descripción a la realidad extrarregistral, con el límite de que no se encubran «*actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente*» (art. 199 de la LH), o «*encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria*» (art. 201.1 de la LH). En tales casos se modifica el régimen jurídico de la horizontalidad, entrando en el ámbito de la competencia de la Junta General y conforme al artículo 201.1 e): «*No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva*

*de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal (...). En tales casos, será necesaria la rectificación del título original», sujetándose a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal.* La extensión de la legitimación registral a la situación física con la inscripción de la georreferenciación, no puede hacerse depender de la decisión de un órgano colectivo, sino que debe corresponder a cada propietario, que puede hacer lo que sea útil a los demás, pero no lo que sea perjudicial.

## V. CONCLUSIONES

I. El principio de especialidad tras la Ley 13/2015, adquiere una vertiente geográfica, al incorporar al asiento como complemento de la inscripción, la georreferenciación que identifica la geometría de la finca, de modo indubitado.

II. Esa georreferenciación, como circunstancia electrónica, se incorpora de un modo instrumental a la inscripción y se archiva en un libro que se lleva en soporte electrónico, conforme al artículo 237 de la LH, homologado por la RDGRN de 2 de agosto de 2016, configurado como geoportal registral y parte integrante del sistema informático único del artículo 9 de la LH, distinto de la aplicación informática de tratamiento de las bases gráficas, con valor auxiliar de calificación.

III. La georreferenciación inscrita, parte de la aportada por los interesados, pero no es la misma que la aportada, sino que es calificada por el registrador, que toma de las mismas lo que tiene trascendencia real y redacta el asiento en la forma que determina el artículo 9, interpretado por la RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015, utilizando la aplicación informática homologada por la RDGRN de 2 de agosto de 2016, interpretación que ratifica la STJ de Madrid 590/2019. Así lo demuestra la producción de efectos jurídicos, propios de la inscripción, de la georreferenciación inscrita.

IV. La georreferenciación inscrita implica:

a) La localización de la finca en un lugar concreto, mediante la conformidad del registrador respecto a su coherencia con la descripción literaria, a la que completa.

b) La delimitación geométrica de su figura poligonal, existiendo una correspondencia superficial (con las tolerancias que legalmente se determinen).

c) La delimitación cartográfica, que permite determinar que la geometría se sitúa en unas coordenadas geodésicas concretas y determinadas.

V. La georreferenciación inscrita puede denominarse, individualmente considerada, como base gráfica registral, como metaobjeto, pues contiene información sobre el objeto espacial finca registral y no sobre un dato espacial.

VI. El conjunto de bases gráficas registrales integran la cartografía jurídica de la propiedad inmobiliaria<sup>32</sup>, como delimitación cartográfica o fijación geométrica del perímetro de cada finca por coordenadas geodésicas, que permite el tratamiento informático del inmueble, relacionándolo con sus fincas colindantes y con el territorio, asociando todo tipo de información, gráfica o alfanumérica, en un Sistema de Información Geográfico Registral, que permite visualizar, relacionar y tratar los bienes inmuebles de manera completa y total, en todas sus dimensiones.

VII. La delimitación geográfica de la finca, mediante los sistemas electrónicos de información geográfica de modo indubitado, abre una nueva fase en la evolución del Derecho Inmobiliario Registral, al abrir el Registro a nuevas posibilidades de tráfico jurídico, como son los futuros mercados de transacción de consumos de recursos naturales, para que el derecho de propiedad pueda ejercerse de modo eficiente. Ello será consecuencia de la transformación del modelo inmobiliario lineal, basado en el sacrificio de recursos naturales a uno circular basado en la renovación de los mismos. Y lo abre, porque la finca registral es el elemento que reviste los caracteres de estabilidad y permanencia que demanda un tráfico seguro de los mismos, a través de la aplicación de los tradicionales principios hipotecarios, que salen revitalizados.

## ABREVIATURAS

Art.: Artículo

BCNR: Boletín del Colegio Nacional de Registradores

DA: Disposición Adicional

GML: *geographical markup language*

CC: Código civil

CSV: Código Seguro de Verificación

LH: Ley Hipotecaria

PNOA: Plan Nacional de Ortofotografía Aérea

RCDI: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario

RD: Real Decreto

RDGRN: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado

RH: Reglamento Hipotecario

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

TRLCI: Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario

TRLs: Texto Refundido de la Ley de Suelo

UTM: *Universa Transversa Mercator*

WMS: *Web Map Service*

## VI. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE LA DGRN CITADAS

- STC de 24 de abril de 1997.
- STS de 21 de marzo de 1953.
- STS de 4 de noviembre de 1993.
- STJ de Madrid de 18 de septiembre de 2019.
- RDGRN de 2 de abril de 1980.
- RDGRN de 13 de febrero de 2007.
- RDGRN de 2 de octubre de 2012.
- RDGRN de 6 de septiembre de 2013.
- RDGRN de 19 de diciembre de 2013.
- RDGRN de 24 de abril de 2014.
- RDGRN de 16 de mayo de 2014.
- RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015.
- RDGRN de 8 de febrero de 2016.
- RDGRN de 18 de febrero de 2016.
- RDGRN de 23 de mayo de 2016.
- RDGRN de 5 de julio de 2016.
- RDGRN de 2 de agosto de 2016.
- RDGRN de 2 de septiembre de 2016.
- RDGRN de 3 de noviembre de 2016.
- RDGRN de 7 de noviembre de 2016.
- RDGRN de 29 de junio de 2017.
- RDGRN de 7 de julio de 2017.
- RDGRN de 27 de julio de 2017.
- RDGRN de 28 de septiembre de 2017.
- RDGRN de 2 de noviembre de 2017.
- RDGRN de 10 de abril de 2018.
- RDGRN de 31 de julio de 2018.
- RDGRN de 2 de noviembre de 2018.
- RDGRN de 21 de febrero de 2019.
- RDGRN de 23 de abril de 2019.
- RDGRN de 3 de julio de 2019.
- RDGRN de 19 de julio de 2019.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

- ARNÁIZ EGUREN, R. (2010). *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*, Civitas Thompson Reuters, Madrid.
- (1999). *La inscripción registral de los actos urbanísticos*, Marcial Pons, Madrid.

- ARRIETA SEVILLA, L. J. (2009). *La doble inmatriculación registral*, Aranzadi Thompson Reuters, Navarra.
- (2009). Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 19.
- (2013). La calificación registral en el Registro de la Propiedad digital y gráfico, *RCDI*, núm. 740, noviembre-diciembre.
- (2014). La representación geográfica de la finca y su coordinación con catastro en el Anteproyecto de Ley de Reforma hipotecaria, *Revista Aranzadi y Nuevas Tecnologías*, núm. 35, mayo.
- BURGOS VELASCO, R. (2017). La función de la referencia catastral en relación con la localización de las fincas en el Registro de la Propiedad tras la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria, y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, *BCNR* núm. 37, Madrid.
- CAMY ESCOBAR, J. (1990). Aplicaciones informáticas en el Registro de la Propiedad de España. *Ponencias y comunicaciones presentadas al VIII Congreso Internacional de Derecho Registral*, Madrid, Colegio de Registradores, Madrid.
- CONCHEIRO DEL RÍO, J. (2008). *El catastro y el Impuesto sobre bienes inmuebles*, t. I, Bosch, Sabadell.
- DELGADO RAMOS, J. (2008). La base gráfica registral, Topografía y Cartografía: *Revista del Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía*, volumen 25, núm. 144 y 145.
- (2008). Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 17.
- (2016). Objetivos que proclama y reformas que introduce la Ley 13/2015. *Revista de Derecho civil* volumen 3.º, núm. 1.
- EGEA IBÁÑEZ, R. (1996). Principio de especialidad: Finca normal. Folio Real. *BNCR* núm. 16.
- CHICO ORTIZ, J.M y BONILLA ENCINA, J. F. (1967). *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo I, Marcial Pons, Madrid.
- DÍAZ FRAILE, J. M. (2015). Exégesis de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, en materia de inscripción de representaciones gráficas, *BNCR* núm. 23.
- FANDOS PONS, P. (2008). La ecoetiqueta de la finca registral, ponencia presentada al 9.º Congreso Nacional de Medio Ambiente, cumbre del desarrollo sostenible disponible en [www.registradores.cat/files/contenido/904\\_0\\_LA\\_ECOETIQUETA\\_DE\\_LA\\_FINCA\\_REGISTRAL.pdf](http://www.registradores.cat/files/contenido/904_0_LA_ECOETIQUETA_DE_LA_FINCA_REGISTRAL.pdf), Madrid.
- (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de las fincas registrales: La base gráfica registral*, Tirant lo Blanch, Valencia.
- (2017). La inscripción de la representación gráfica de una finca dividida horizontalmente y su coordinación gráfica con el Catastro, *GEOSIGreg2014*, núm. 15, noviembre, disponible en [www.registradores.org](http://www.registradores.org)
- GARCÍA GARCÍA, J. M. (2002). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo III, Civitas, Madrid.
- (2016). *La finca registral y el catastro*, Thompson-Reuters Civitas, Pamplona.
- GÓMEZ DE LA SERNA, P. y MONTALBÁN MANUEL, J.: *Elementos de Derecho civil y penal de España, precedidos de una reseña histórica*, Madrid 1865, tomo II.

- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. (1994). El principio de especialidad registral, *RCDI* núm. 625, noviembre-diciembre.
- GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1948). *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho civil*, Tomo I, Madrid.
- GRAGERA IBÁÑEZ, G. (1993). El principio del doble suministro y la coordinación entre el Catastro y el Registro Jurídico», ponencias y comunicaciones presentadas al IX Congreso Internacional de Derecho Registral, Colegio de Registradores, Madrid.
- (2009). La base gráfica registral: historia de una necesidad, disponible en [www.registradors.cat/files/contenido/615\\_0\\_15.2\\_Bases\\_geaficas\\_registrales\\_y\\_colaboracion\\_con\\_el\\_Catastro.pdf](http://www.registradors.cat/files/contenido/615_0_15.2_Bases_geaficas_registrales_y_colaboracion_con_el_Catastro.pdf), Barcelona.
- Cartografía Jurídica de la Propiedad Inmobiliaria, disponible en <https://registradoresdelacomunidadvalecniana.org>
- HERNÁNDEZ GIL, A. (1963). *Introducción al Derecho Hipotecario*, Editorial Revista de Derecho privado, Madrid.
- 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*, vol. 3, núm. 1.
- JUEZ PÉREZ, A. (2007). Identificación Gráfica de Fincas Registrales, *Revista Jurídica de Casilla-La Mancha*, núm. 42, septiembre.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F. (1968). *Derecho Inmobiliario Registral*, Bosch, Barcelona.
- MARTÍN MARTÍN, J. (1999). *Comentario al artículo 9 LH en comentarios al Código civil y Legislaciones Forales*. Madrid, Edersa.
- MERINO ESCARTÍN, J.F. (2016). El código registral único, [notariosyregistradores.com](http://notariosyregistradores.com), entrada de 17 de marzo.
- MORALES MORENO, A. M. (2000). *Publicidad Registral y Datos de Hecho*, Centro de Estudios Registrales, Madrid.
- PINTÓ RUIZ, J. J. (1959). Identificación y determinación de fincas y su publicación», *Revista Jurídica de Cataluña* (RJC).
- PRADO GASCÓ, V.J. (2014). El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, *RCDI* núm. 746, noviembre.
- REQUEJO LIBERAL, J. (2009). *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geobase)*, Lex Nova, Valladolid.
- ROCA SASTRE, R.: *Derecho hipotecario*, Barcelona 1976, tomo II.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M. E. (2012). Nuevas Técnicas de identificación de las fincas: su aplicación al deslinde, *Anuario de Derecho civil*, volumen 65, núm. 3.
- Estudios sobre la representación gráfica de fincas registrales, Aranzadi, 2018.
- VÁZQUEZ ASENJO, O. G. (2010). *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Bosch, Barcelona.
- *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

## NOTAS

<sup>1</sup> El principio de especialidad fue recogido a través de numerosos preceptos ya en el texto originario de la Ley Hipotecaria de 1861, entre los que podemos destacar el artículo 8.º que exigió que cada una de las fincas que se inscribieran por primera vez en los nuevos Registros se señalarían con número diferente y correlativo y que las inscripciones correspondientes a cada finca se señalarían con otra numeración correlativa y especial; el artículo 9.º, que señaló las circunstancias que debía expresar toda inscripción; el artículo 12, que exigió expresar en todo caso en las inscripciones hipotecarias de créditos el importe de la obligación garantizada y el de los intereses, si se hubieren estipulado; los artículos 114 y 117 sobre limitación de la reclamación por intereses en la hipoteca o de pensiones en el censo frente a tercero; y el artículo 228, al exigir que todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se practicasen a continuación de la primera inscripción de propiedad.

<sup>2</sup> La doctrina civilista e hipotecarista de la época (tras la publicación de la Ley Hipotecaria) destacó la incardinación de los principios de publicidad y calificación con el de especialidad. Como decía GÓMEZ DE LA SERNA, *«los principios de publicidad y especialidad, que, según queda suficientemente expuesto, son las bases cardinales del sistema hipotecario, no producirían los efectos apetecidos si no se establecieran oficinas en que llevándose libros redactados con método, precisión, claridad y uniformidad en todas las divisiones del territorio, pudiera conocerse la verdadera situación de la propiedad inmueble, las cargas con que está gravada, y por tanto el crédito territorial que en realidad tiene cada uno de los que en él figuran como propietarios o como titulares de algún derecho real»*.

<sup>3</sup> Así, GARCÍA GARCÍA lo define como el principio hipotecario «en virtud del cual todos los elementos de la publicidad inmobiliaria, la finca, el derecho, el titular, el título y el asiento, están sujetos a la idea de claridad, de tal modo que han de estar perfectamente identificados y clarificados».

<sup>4</sup> ROCA SASTRE considera que el principio de especialidad se manifiesta tanto en cuanto a la finca inmatriculada, como con relación al derecho real inscrito y a su titular: «a) En cuanto a la finca el Registro funciona concentrando el historial jurídico de cada finca, entendida como unidad registral, correspondiendo a cada una de ellas una hoja, folio o registro particular, con una descripción que las individualiza. b) Respecto del derecho real, debe constar en el Registro con determinación de su naturaleza jurídica, extensión, cargas y limitaciones, su denominación y valor si constare del título, con fijación de la cantidad total por la que en materia de hipotecas respondiere cada finca. c) Asimismo, ha de constar naturalmente el titular del derecho inscrito, designado por su denominación y circunstancias y con expresión de la cuota o participación que en el mismo tuviere cada titular si fueren varios».

<sup>5</sup> Los aspectos esenciales del principio de especialidad son la finca y el derecho y la forma en la que los mismos deben plasmarse en el asiento. La finca es la realidad. El artículo 9 a y b) de la LH se refieren a las fincas cuando habla de la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción. El derecho real es lo que es objeto de publicidad registral, comprendiendo el objeto físico y a él se refiere el artículo 9 c), d), e) y f) de la LH cuando habla de la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias del derecho que se inscriba, el titular registral y la persona de quien proceden los bienes. El asiento es la forma en la que el principio de especialidad debe plasmarse en los libros del registro, al que se refiere el artículo 9 letras g), h) e i). Estos conceptos tienen su ampliación en cuanto a la propiedad en el artículo 51.1.2.3 y 4 del RH, y en cuanto a los derechos en el artículo 51.5.6 del RH.

<sup>6</sup> Como dice REQUEJO LIBERAL, J.: Evidentemente existen otros sistemas que tratan de garantizar el tráfico jurídico, pero del análisis comparado de estos es difícil encontrar uno que ofrezca las ventajas del sistema de registro de derechos, bien sea por sus limitados efectos (sistema francés), por sus elevados costes transaccionales, por la

inexistencia de un procedimiento de garantías jurídicas en su configuración o calificación independiente de los derechos que acceden al mismo o por, y esto es lo más importante, intentar atribuir efectos jurídicos (siempre limitados) a la representación gráfica del territorio llevada a cabo con una finalidad diferente (catastros jurídicos). Y aquí radica la premisa fundamental de este discurso, que aunque dirigido a intentar comprender la importancia de la base gráfica de las fincas registrales, concebidas como objeto de los derechos inscritos, lo hace partiendo de la premisa de que el sistema es eficiente en cuanto a lo que realmente protege son los derechos inscritos, y en este campo desenvuelve toda su eficacia, por lo que una buena definición de los datos de hecho relativos a las fincas inscritas supone un complemento ideal del sistema, pero no el sistema mismo.

<sup>7</sup> La misma constituye el elemento más característico del derecho real y la unidad que reúne los caracteres de estabilidad y permanencia, que permiten el perfecto juego de los principios hipotecarios de fe pública, tracto sucesivo y especialidad y también los de legalidad, legitimación, oponibilidad, prioridad y fe pública registral, que son básicos en un sistema inmobiliario moderno.

<sup>8</sup> Para ROCA SASTRE, la finca en sentido material es el trozo de terreno cerrado por una línea poligonal, edificado o no, destinado a pertenecer a un solo propietario o a varios en común.

<sup>9</sup> Para VÁZQUEZ ASENJO, el concepto de finca registral no debe diferir del concepto de finca material o civil, pues es la «porción de terreno delimitada por el dominio de una persona», pues eso es en puridad lo que se trata de identificar y describir en el asiento registral. La STS de 10 de diciembre de 1960 ya definió la finca como «el trozo de superficie terrestre cerrado por una línea poligonal objeto de propiedad». Aunque esa delimitación jurisprudencial no es suficiente para describir con precisión la finca registral, es un buen punto de partida para establecer la necesaria vinculación de la finca al dominio, como realidades que se exigen mutuamente, pues como dice ARRIETA SEVILLA, «solo hay finca donde hay derecho de propiedad y solo hay propiedad sobre fincas reales», sea su titularidad más o menos sofisticada.

<sup>10</sup> Según GARCÍA GARCÍA, la finca material ha de servir como punto de relación de la finca registral en varios aspectos: a) Como concepto que da sentido a la propia finca registral normal u ordinaria, una vez que el Registro de la Propiedad recoge en sus folios la finca material. b) Como una entidad que, aun existente en la realidad física, puede carecer de existencia jurídica por no adaptarse a los requisitos mínimamente exigidos por la legislación agraria y urbanística. c) Como una finca existente en la realidad física, y que, aun con ciertas deficiencias urbanísticas o agrarias, puede acceder al Registro de la Propiedad y convertirse en finca registral, si se dan determinadas circunstancias previstas legalmente.

<sup>11</sup> Ya decía LACRUZ BERDEJO que la finca registral es la misma finca material, cuando esta pueda abrir folio registral, sin que puedan contraponerse ambos conceptos.

<sup>12</sup> Según GRAGERA IBÁÑEZ, identificar gráficamente una finca registral es establecer la coincidencia entre la finca que soporta un folio registral con un recinto geográfico, perteneciente a una capa de información específica dentro de un sistema cartográfico organizado y que no haya sido previamente asignado a otra finca registral.

<sup>13</sup> Como dice GARCÍA GARCÍA, la descripción e identificación de las fincas son conceptos, que si en el campo del Derecho civil en general, cobran importancia por su relación con el objeto del derecho y del contrato, en el campo del Derecho Inmobiliario Registral, alcanzan una trascendencia fundamental por su relación con el principio de especialidad y con el folio real.

<sup>14</sup> El Registro debía organizarse así para permitir que cada inmueble presentara un exacto balance de su situación, lo que se complementaba por el criterio de la práctica de asientos por el criterio de la inscripción, o extracto del derecho y no del encasillado ni el de transcripción, lo que constituye otra de las manifestaciones del principio de especialidad.

<sup>15</sup> Para VÁZQUEZ ASENJO, la brillantez del sistema radica en su simplicidad, consistente en describir la finca haciendo constar simplemente estas circunstancias de la naturaleza, situación y linderos, que pueden ser perfectamente personales, pues identifica perfectamente, en aquel momento, la situación de la finca. Al decir que mi finca linda al norte con Pedro Pérez, queda bien claro que mi dominio llega hasta donde comienza el dominio de mi colindante y puesto que el Registro hace prueba plena de ambos dominios queda claro que la identidad dominical del inmueble queda perfectamente establecida no solo entre mi colindante y yo, sino frente a toda la sociedad. Ahora bien, donde acaba geográficamente el dominio sobre mi finca registral y donde comienza la de mi colindante es una cuestión que, en caso de conflicto, solo podremos resolver acudiendo a una serie de procedimientos y pruebas que son conceptualmente distintos de la técnica preventiva del Registro de la Propiedad, que tiene por objeto la publicidad registral frente a todos y no resolver conflictos entre partes. Y como el Registro no da prueba de los datos de puro hecho no da fe de que un lindero discurra por tal o cual mojón, pero sí de los datos de titularidad jurídico inmobiliaria, dando de una propiedad perfectamente identificada a través de la descripción de la finca registral y su colindancia con una titularidad jurídico-inmobiliaria ajena.

<sup>16</sup> CHICO ORTIZ sistematiza esos defectos de la siguiente manera: «a) *Defectos de carácter práctico, por la manera insuficiente del ingreso de la finca en el Registro. Ello se debe a la falta de un buen Catastro que permita la debida comprobación e identificación de la finca y sirva para un perfecto sistema de inmatriculación. Esa falta de identificación de la finca en el momento de ingreso de la misma se debe a estas causas: - La descripción de la finca en el título se hace de forma rudimentaria y con datos insuficientes que se hacen constar en el Registro por lo que resulta del título, lo cual, a su vez, se hace por lo que los interesados manifiestan. — Inmatriculada la finca no existe medio alguno dirigido a asegurar sus modificaciones físicas, con lo cual se dificulta la determinación de la finca a que se refiere el asiento. Ello puede dar lugar (en casos extraordinarios) a admitir el acceso registral de fincas inexistentes y a los graves casos de la doble inmatriculación*», que es la patología máxima del principio de especialidad relativo a la descripción de la finca. «b) *De carácter teórico, pues se culpa al sistema de la falta de una definición de la finca*»; «c) *De carácter teórico-práctico, pues no regula la finca como un todo orgánico, faltando la distinción entre sus diversos componentes, partes integrantes, pertenencias y accesorios, como en el sistema alemán*».

<sup>17</sup> Según DIEZ PICAZO, se afirmaba que el talón de Aquiles del sistema registral era que no proporcionaba certidumbre alguna respecto del objeto de la titularidad jurídico real inmobiliaria entendiendo que, dado el contenido eminentemente jurídico de nuestro Registro, no afectan a su inexactitud, en sentido técnico, las discordancias que en el mismo se contengan respecto a los datos físicos o de mero hecho.

<sup>18</sup> Como dice MARTÍN MARTÍN, el titular del derecho puede invocar a su favor la presunción de exactitud del artículo 38 de la LH, que es una presunción *iuris tantum*, que respeta lo que publican los asientos, hasta tanto no se demuestre su disconformidad con la realidad extrarregistral, alcanzando esa protección su mayor valor si se reúnen los requisitos precisos para ser considerado tercero hipotecario.

<sup>19</sup> En la doctrina, ya JERÓNIMO GONZÁLEZ señaló con absoluta claridad la necesidad de identificación de la finca, pues «la inscripción debe describirla de modo indudable, en términos que no sea posible confundirla con otra, a fin de que con los datos y circunstancias que contengan los asientos, se la pueda buscar y encontrar sobre el terreno... Hay, pues, que marcar, que señalar con toda precisión la finca, designando en qué lugar está y cuáles son sus linderos, su extensión superficial y todas sus circunstancias físicas características para distinguir las unas de las otras. Para esto, el mejor medio es el plano, pero el plano no basta, si no se refiere a puntos fijos o inconfundibles en el terreno, y, por tanto, lo mejor es que el plano sea el total de aquel, del territorio nacional». El autor ya vislumbraba la técnica de la georreferenciación en una época en la que los medios técnicos no ofrecían tal posibilidad.

<sup>20</sup> Y es que como dice REQUEJO LIBERAL, una identificación clara y perfecta de las fincas es el complemento ideal para que el Registro publique, con todas las garantías de nuestra legislación, cuál es la situación jurídica de estas. Las fincas lindan con fincas, ocupan un lugar geográfico determinado y tienen una forma geométrica característica y en base a estos tres principios sencillos y fundamentales tenemos que apoyar el sistema de bases gráficas de las fincas registrales.

<sup>21</sup> Según MORALES MORENO, la Instrucción prevé la definición georreferenciada de la finca registral, traduciendo gráficamente la descripción literaria que consta en el folio. Cuando ello no sea posible, por causa de su imprecisión, podrá traducirse gráficamente tomando las medidas adecuadas para garantizar los derechos de otros sujetos, pretendiendo desarrollar una base gráfica susceptible de constituir en el futuro un elemento de definición de la finca registral, con efectos de publicidad registral. Ello dependerá de las garantías que se adopten en el proceso de definición. Pues, si no se adoptan las debidas garantías para preservar los derechos de los terceros, la base gráfica carecerá de valor directo en el ámbito de la publicidad registral y el Registro de la Propiedad no podrá garantizar la configuración de la finca. El valor de la base gráfica quedará relegado al de un mero instrumento auxiliar del registrador para el control de la localización de las fincas. Pero, si la base gráfica se confecciona con el debido rigor, podrá servir de instrumento en el futuro para definir la finca, a efectos de la publicidad registral.

<sup>22</sup> En este sentido destaca, dentro de la práctica registral, las opiniones obras y escritos de REQUEJO LIBERAL, en *Descripción Geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, GRAGERA IBÁÑEZ, en «el principio del doble suministro y la coordinación entre el Catastro y el Registro Jurídico», VÁZQUEZ ASEÑO, en *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, DELGADO RAMOS, en *Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad y la base gráfica registral*, CAMY ESCOBAR, en *Aplicaciones informáticas en el Registro de la Propiedad de España*, JUEZ PÉREZ en *Identificación Gráfica de fincas registrales*, PRADO GASCÓ en *El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*. Fuera de la práctica registral, destacan las opiniones de SÁNCHEZ JORDÁN en *Nuevas técnicas de identificación de fincas: su aplicación al deslinde* y ARRIETA SEVILLA, en *Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales*, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 19, 2009, *La calificación registral en el Registro de la Propiedad digital y gráfico*, «La representación geográfica de la finca y su coordinación con catastro en el Anteproyecto de Ley de Reforma hipotecaria».

<sup>23</sup> Ciertamente, el criterio de la mayor superficie, y nos atreveríamos a matizar, diciendo que la misma ha de ser la gráfica, previa delimitación geográfica de la finca, es el criterio que debe ser la regla general. Sin embargo, se echa en falta criterios subsidiarios que permitan adaptar la regla general a ciertos casos excepcionales. MERINO ESCARTÍN, con acierto, propone criterios subsidiarios que modulen esa regla general, que atienden a la naturaleza de la finca, a su valor, a las características del uso del suelo. Pero, la norma no lo ha previsto, por lo que parece que en estos casos, los acuerdos entre los distintos registradores competentes, aplicando las reglas de la lógica, pueden llevar a una atribución de la competencia registral más adecuada en estos casos excepcionales, como puede serlo el supuesto de finca registral que se asienta sobre dos distritos hipotecarios, siendo idéntica la superficie que se ubica en cada uno de ellos, o el del complejo inmobiliario, asentado sobre dos distritos hipotecarios, ubicándose la mayor superficie que corresponde a las fincas destinadas a elementos comunes del mismo en uno de los mismos y la menor superficie, que se corresponde con los elementos privativos, susceptibles de propiedad individual o exclusiva, en otro distrito hipotecario. En estos casos parece que la regla general debe ser completada o modalizada con otros criterios.

<sup>24</sup> Según BURGOS VELASCO, hay una diferencia entre en la consideración de la referencia catastral como circunstancia descriptiva de la finca en las Leyes 13/96 y 13/2015,

pues en la primera era un dato descriptivo que consistía en remitirse a un registro público fiscal ajeno al Registro de la Propiedad, al cual no tenía acceso el registrador. Mientras que en la segunda, la referencia catastral remite a una «*cartografía catastral que forma parte del contenido del Registro, en su aplicación registral de bases gráficas*».

<sup>25</sup> Sobre el particular, ver las diferencias entre finca registral y parcela catastral de VÁZQUEZ ASENJO en Aproximación a los principios gráficos hipotecarios.

<sup>26</sup> Como dice REQUEJO LIBERAL, las características de la representación gráfica de las parcelas catastrales (parcelario vectorial) suponen una ayuda inestimable para la definición gráfica de las fincas registrales, pero teniendo en cuenta la distinta naturaleza y finalidad de ambos perímetros (registral y catastral) y de las instituciones (jurídica y fiscal), en muchos supuestos no puede realizarse una correspondencia entre parcela catastral y finca registral, por lo que, aun siendo el soporte gráfico de esencial ayuda, no constituyen las bases gráficas catastrales el contenido de las bases gráficas de las fincas registrales, sin perjuicio de las ventajas que se obtienen en aquellos supuestos en que la parcela catastral coincide con la finca registral.

<sup>27</sup> Como dice VÁZQUEZ ASENJO, una cosa es que de la referencia catastral deje constancia en el folio registral para procurar la coordinación entre el Registro y el Catastro, para lo cual será preciso la calificación del registrador acerca de la existencia de correspondencia identificativa entre finca y parcela; y otra cosa es que la referencia catastral pretenda identificar la finca registral. La técnica descriptiva catastral carece de la elasticidad del sistema de identificación dominical de las fincas registrales. Cuando el Catastro establece una línea parcelaria lo hace de manera indiscutible, sin margen alguno que permita la adaptación a las circunstancias jurídicas del caso.

<sup>28</sup> Como dice VÁZQUEZ ASENJO, la base gráfica registral no es la propia finca registral, pues no participa en ningún caso de la naturaleza del objeto espacial. Es una representación abstracta de un fenómeno real, de un objeto espacial que es la finca registral. Esta se compone de una serie de datos espaciales como atributos, los cuales aisladamente no constituyen un objeto espacial, pero sin los cuales el objeto espacial no puede existir. La finca se compone de esos datos, pero es algo más que la mera suma de esos datos, pues sobre el objeto espacial finca registral pueden recaer derechos, que no pueden referirse a los datos individualmente considerados. Pero el objeto espacial finca registral también es algo diferente de la base gráfica registral, como representación abstracta del dominio inscrito, que no es un metadato de la finca, en el sentido al que se refiere el artículo 3.6 de la Directiva INSPIRE que define el metadato como «la información que describe los conjuntos y servicios de datos espaciales y que hace posible localizarlos, inventarlos y utilizarlos». Y no lo es porque la base gráfica registral no es un dato espacial referido a otro dato espacial, aunque pueda cumplir las funcionalidades que se exigen a un metadato, pues sitúa la finca en el territorio y aumenta el valor de la finca al permitir acceder con plena sencillez e inmediatez a todos los aspectos de su situación, interoperando con el resto de información territorial que se relacione con el dominio inscrito. No siendo un objeto espacial, ni un metadato en sentido estricto, el autor llega a la conclusión por la que la base gráfica registral es un metaobjeto, al ser una traducción al lenguaje geográfico de otro concepto, el objeto espacial finca registral, pues sin la finca registral no puede existir la base gráfica registral, pero si puede existir una finca sin su base gráfica registral. El valor que tiene la base gráfica registral es que sin su existencia, la finca registral no puede tener acceso a un Geoportal registral. Es decir, concluye el autor, los datos espaciales conforman el objeto espacial, como representación abstracta de un fenómeno real, que se localiza en una zona geográfica concreta, sustantividad de la que carece la base gráfica registral, que no es más que la traducción gráfica de ese objeto espacial, constituyendo su metaobjeto, pues nace del objeto espacial, sin el cual no puede llegar a existir. Pero, describe los conjuntos y servicios de datos espaciales, haciendo posible localizarlos, inventarlos y utilizarlos, por lo que la base gráfica registral opera con datos, no con objetos, estableciendo una relación entre ellos

y el metaobjeto, que al interoperar deja fuera al concepto central del sistema registral español, la finca registral como objeto espacial.

<sup>29</sup> DÍAZ FRAILE, defiende ese carácter autónomo alegando la esencial doctrina sentada en la Sentencia del Tribunal Constitucional de 24 de abril de 1997, recogida en la Resolución de la DGRN de 2 de octubre de 2012, conforme a la cual: «3. Asientos y documentos, en nuestro ordenamiento, en efecto, son actos distintos, resultado de procedimientos diferentes que persiguen fines distintos porque producen efectos de alcance y naturaleza también distinta». En los documentos públicos, por lo que se refiere al registro, tal como ya dijo la sentencia citada, «agotan sus efectos ante el Registro, al servir de base para la calificación e inscripción» que, como concluye esa misma Resolución, constituye un acto que tiene «vida jurídica propia y produce (...) efectos autónomos». Efectos, por lo demás, tan poderosos —y esta es la nota distinta de Registros como el español frente a los de transcripción o las meras contadurías— que el contenido del asiento, incluso discordante o divergente del título que publica, se impone al de este salvo mala fe del que pretenda utilizarlo. En un Registro de derechos como el español, el documento público —sea el registral, un procedimiento más próximo al administrativo o a los de jurisdicción voluntaria— constituye solo, como en todos los procedimientos de jurisdicción voluntaria o administrativos, un medio de prueba cuya valoración corresponde hacer exclusivamente al órgano encargado de adoptar la resolución final». Esta doctrina constitucional y registral ha cobrado carta de naturaleza normativa al asumirse legalmente mediante la nueva regulación que respecto de la firma del registrador incorpora al artículo 9, i) de la Ley Hipotecaria tras su reforma aprobada por la Ley 13/2015, según el cual se hará constar en todo caso en el asiento como circunstancia esencial del mismo «El acta de inscripción y la firma del registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado», en contraste con lo previsto en la redacción anterior del mismo precepto, conforme al cual «La firma del registrador, que implicará la conformidad de la inscripción, con la copia del título de donde se hubiere tomado», reflejando así la autonomía de naturaleza y efectos de la inscripción frente al título en virtud del cual se autorizó. De lo anterior resulta con toda claridad que una vez calificada positivamente e inscrita la certificación gráfica catastral (por su correspondencia con la descripción literaria de la finca en el Registro), dicha representación gráfica pasa a ser registral en el sentido de adquirir autonomía y efectos propios y distintos de los derivados de la propia certificación catastral originaria, en los términos indicados en la transcrita Resolución de 2 de octubre de 2012: una vez inscrita, la representación gráfica adquiere «vida jurídica propia y produce (...) efectos autónomos», como señala la mencionada Sentencia del Tribunal Constitucional. Así lo entendió también la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015 al afirmar que «la representación gráfica, sea catastral o alternativa, una vez inscrita, se convierte en representación gráfica registral y queda sujeta a las normas hipotecarias». Y este es asimismo el criterio que se desprende de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los aspectos técnicos del intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, que en su apartado noveno, sobre publicidad gráfica registral, aclara que una vez coordinadas las fincas registrales con una o varias parcelas catastrales, la «publicidad gráfica registral» de aquellas será la resultante de la georreferenciación de la cartografía catastral «inscrita en el momento de la coordinación». De forma que a tal efecto los registradores, a través de su aplicación informática auxiliar, «generarán la correspondiente representación gráfica, sin que se pueda emplear como publicidad registral la certificación catastral descriptiva y gráfica en ningún otro formato gráfico catastral que incluya los datos de titularidades distintos de los registrales». Queda claro, pues, que existe una «publicidad gráfica registral», distinta de la publicidad gráfica catastral, porque existen unas representaciones gráficas registrales como concepto y categoría jurídica y conceptual distinta de las representaciones gráficas catastrales.

<sup>30</sup> Así lo interpretó el número tercero de la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, cuando declaró que *«el registrador extraerá las coordenadas de los vértices de la finca y le adicionará como metadatos la identificación del asiento de presentación y el código de la finca registral, generando un archivo electrónico, también en formato GML, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica»*. La RDGRN de 2 de agosto de 2016 homologa la aplicación informática, a que se refiere el artículo 9 de la LH, en cuanto a la: *«a) La capacidad de calificación e inscripción gráfica a través de servicios de mapas web en línea, con el fin de poder enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado. En particular, una vez quede ultimada la cartografía georreferenciada de los puertos de titularidad estatal, la aplicación informática registral objeto de la presente homologación deberá incorporar al sistema dicha cartografía, de modo que se permita su interoperabilidad con la georreferenciación de las fincas registrales para poder compararlas con la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público, a los efectos de prevenir la invasión de dicho dominio público en el ejercicio de la calificación registral. b) La capacidad de publicidad, para lo cual y, a efectos meramente informativos, se utilizará un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos, así como para informar de la inmatriculación»*. La Resolución fue impugnada judicialmente y fue ratificada su legalidad por la STSJ de Madrid 590/2019, de 18 de septiembre de 2019, que en su Fundamento de Derecho Décimotercero, declaró que la incorporación de la georreferenciación al asiento no arranca de la Resolución impugnada, que no crea un nuevo asiento electrónico, sino que se ordena por la ley, teniendo en cuenta que el artículo 237 de la LH, que los recurrentes pretenden ignorar, dispone en su párrafo 2.º: *«Los libros de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido»*, siendo pues la resolución recurrida traslado directo de los artículos 9 b), 202 de la LH y 237 del RH, limitándose la resolución impugnada a interpretar y aclarar el modo en que dichos preceptos legales ha de aplicarse. También declaró que ni la RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015 ni la de homologación de 2 de agosto de 2016 invaden el ámbito de la función calificadora por lo que no cabe sostener que se vulnere la independencia del registrador en su ejercicio. Para culminar declarando que el penúltimo párrafo del artículo 9.b) de la LH es quien dispone que la aplicación informática empleada por cada Registro de la Propiedad esté integrada con el correspondiente Colegio, formando un sistema informático único, lo que justifica que la resolución—circular de 3 de noviembre de 2015 disponga que el archivo que contenga la representación gráfica georreferenciada se archive en el servidor del Registro y, además, se remita con el CSV al portal de servicios registrales geográfico del Colegio de Registradores. Es más, la aplicación informática homologada, tal como establece la resolución, genera así un sistema de copias de seguridad de los archivos informáticos con las representaciones gráficas inscritas. Se trata de un elemento de seguridad impuesto en el proceso de homologación, que no solo no causa ningún perjuicio al registrador ni a los ciudadanos sino que, al contrario, evita los perjuicios en caso de pérdida de datos del servidor del Registro. Además, se trata de datos complementarios al asiento, pero no del asiento mismo que sigue constando en los libros registrales. Tampoco impone el uso de la firma electrónica para los asientos, pues estos pueden seguir firmándose de forma manuscrita, sino que simplemente se limita a interpretar la ley, respecto a la forma de incorporar a un asiento literario una circunstancia electrónica, como es la georreferenciación de la finca, todo ello

integrado en un sistema informático único, integrado por la aplicación auxiliar gráfica de calificación registral, el contenido del Registro y los Servicios Centrales del Colegio, tanto geográficos, como literarios.

<sup>31</sup> Ya mantuvimos esta posición en «la inscripción de la representación gráfica de una finca matriz dividida horizontalmente y su coordinación gráfica con el Catastro», GEOSIGreg 2014, núm. 17, noviembre de 2017.

<sup>32</sup> Como dice GRAGERA IBÁÑEZ, entendida como delimitación cartográfica o fijación geométrica del perímetro de cada finca por coordenadas geodésicas, que permite el tratamiento informático del inmueble, relacionándolo con sus fincas colindantes y con el territorio, asociando todo tipo de información, tanto gráfica como alfanumérica, en un Sistema de Información Geográfico Registral, que permite visualizar, relacionar y tratar los bienes inmuebles de manera completa y total, en todas sus dimensiones.

*(Trabajo recibido el 14-3-2020 y aceptado  
para su publicación el 18-5-2020)*