

La coordinación registral con el catastro y su repercusión en la sociedad.



Bajo este nombre se ha celebrado en Jaén, organizada por el Colegio Oficial de Arquitectos y la Dirección General del Catastro, y con la colaboración de los Colegios de Notarios de Andalucía y Registradores de Andalucía oriental, una Jornada Informativa dirigida a técnicos, juristas y público en general.

El asunto de la coordinación catastro - registro es de gran actualidad por cuanto aún existen aspectos de la última reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, que necesitan de una mayor difusión. En palabras de uno de los ponentes, **D. Pablo Puyal**, de la Dirección General del Catastro, y uno de los partícipes en la elaboración de esta Ley de reforma, se han introducido estándares y procesos que pueden parecer a priori complejos, pero que en apenas seis meses serán triviales. El futuro ya, casi, está aquí.

El **fin perseguido** es la *coordinación* entre dos instituciones, el Registro de la Propiedad y el Catastro. No se persigue que los datos de los inmuebles que una y otra manejen sean coincidentes con toda exactitud, pues ambas bases de datos son distintas. Existen además márgenes de imprecisión de carácter técnico que son tolerados sin discrepancia. Se pretende -como dice **D. Antonio Jiménez Clar**, Notario de Jàvea y ponente en esta Jornada- que tales bases sean *coherentes*, ajustando la información jurídica y gráfica de las fincas.

Aclaremos que **la coordinación gráfica tiene una meta muy útil** porque precisa con un escaso margen (técnico) de discusión la ubicación de la finca, lo que es bueno para todos, ya sean

colindantes, potenciales acreedores hipotecarios, y el mismo propietario; no deja margen de duda la **presunción que establece el artículo 10.5 Lh**: alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. Y lo mismo sucede cuando lo que se ha incorporado es una representación gráfica alternativa siempre que haya sido ésta validada previamente por una autoridad pública, su inscripción se comunique al Catastro y hayan transcurrido seis meses sin recibir el registro noticia de existir impedimentos a la validación técnica.

El **mecanismo** para lograr tal fin tiene varias fases:

1ª.- **Crear una información gráfica de la realidad**. Representar la realidad física de una finca. *Esa representación o base gráfica:*

· **parte de la cartografía catastral (Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, CCDG)**;

- aquí es donde es clave la intervención del interesado, pues es quien mejor puede poner de manifiesto -en su caso, con la ayuda de un técnico- las discrepancias que haya entre esa cartografía catastral y la realidad de su finca, o, incluso, que su finca no está cartografiada en el catastro;

- y si no existiera o la realidad física no coincidiera con lo que dice el catastro, etc... se acude a una **Representación Gráfica Alternativa (RGA)**, en los casos concretos que la ley obliga a la georreferenciación, que son casos que suponen la apertura de un nuevo folio registral (art. 9. b Lh: *inmatriculación, parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde* que determinen una reordenación de los terrenos); pero también en las *rectificaciones del 201 Lh* y en los casos de *declaración de obra nueva*.

· **a continuación debe estar georreferenciada**. La georreferenciación de las fincas es una técnica topográfica que permite situar sobre el territorio una porción de suelo mediante la expresión de sus coordenadas geográficas, de acuerdo a un sistema geodésico de referencia (ETRS89) y un sistema de representación (UTM). Y el estándar uniforme de representación de fincas elegido ha sido el formato GML.

En definitiva: supone situar la finca en un punto y expresar sus coordenadas; de esta forma, la representación gráfica de la finca seguirá siendo la que es, y seguirá haciéndose por los técnicos (arquitectos técnicos, superiores y topógrafos, etc) como se hace, pero a partir de ahora mejora el sistema pues esa base gráfica ha de traducirse en unas coordenadas X e Y, y se generará un código alfanumérico, el ya conocido como “archivo GML”.

El procedimiento -ya implementado y en uso- es sencillo y va de la fuente -que es el técnico- directo al catastro; no obstante, la validación es un servicio que presta el catastro a cualquier persona debidamente identificada, pudiendo usarse en la actualidad por Notarios, Registradores, Técnicos, Administraciones y particulares.

Si el catastro valida ese “archivo GML”, la máquina genera un “Código Seguro de Verificación” o “CSV”; de este modo el proyecto de certificación firmada por el técnico y visada y

validada por el catastro, ya se podría incorporar al instrumento público. La secuencia sería la siguiente:

1º.- Técnico: toma sus mediciones y elabora su proyecto. Luego georreferencia, generando un archivo GML. Este estándar de formato de archivo puede remitirse al catastro (como dijimos, *por el Notario, Registro, el propio Técnico, etc...*). No obstante, no olvidemos que el punto de partida es siempre la cartografía catastral y, en consecuencia, en principio se aporta la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, si existe.

2º.- Catastro: *valida o no el proyecto georreferenciado*; aquí es donde el catastro acude a su propia cartografía -una vez más, si la hay- y la contrasta con el formato que ha recibido; y pueden suceder dos cosas:

- que coinciden ambas: el catastro valida y emite un informe positivo de que la propia información catastral está vigente. La inscripción registral y la coordinación gráfica podría hacerse con la propia Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.

- que no coinciden, porque no existe cartografía catastral o se han introducido modificaciones (modificaciones de entidades hipotecarias, por ejemplo): la Representación Gráfica Alternativa Georreferenciada debe obtener la validación técnica por el catastro, por lo que se deberá proceder previamente a la rectificación del Catastro, existiendo un procedimiento notarial en el art. 18.2c) TRLCI, que puede tramitarse con una simple acta, y con plenas garantías para los colindantes.

2ª.- Recabar el consentimiento informado de los interesados. Es lo que **D. Antonio Jiménez Clar** llamó fase de validación jurídica. Y evocando los artículos 384 a 387 del Código civil se refirió a esta coordinación como una suerte o especie de deslinde, pero virtual. En este momento la información gráfica pasa al instrumento público previo examen, informe por el Notario y recogida por éste -de modo fehaciente- del consentimiento a prestar por los interesados.

Aquí es donde se encuentra la clave de bóveda jurídica, pues para evitar la indefensión se articula el mecanismo de la notificación a los interesados afectados. Las notificaciones pueden ser nominativas y edictales, tanto en el B.O.E. como en el Tablón de anuncios del ayuntamiento.

3ª.- Publicidad registral.

En esta fase se efectuará la ansiada y necesaria coordinación Catastro - Registro. Existe en la Ley hipotecaria un mayor elenco de procedimientos. A título enunciativo mencionaremos:

- el procedimiento del artículo 199.
- las rectificaciones del 201.
- las inmatriculaciones por expediente de dominio (203) o por doble título (205).

En términos genéricos, y siguiendo a Jiménez Clar, proponemos un cuadro que enmarcaría tres supuestos básicos:

1º.- Supuesto de que coincide la finca registral con el catastro:

· se puede coordinar gráficamente el Registro con el Catastro aportando la CCDG conforme al procedimiento del artículo 199 de la Lh.

· cuando exista una diferencia de cabida que no excede el 10% de la inscrita, aportando CCDG, sin necesidad de tramitar el expediente de rectificación conforme al artículo 201.3 a) Lh.

· cuando exista una diferencia de cabida que no excede del 5% de la inscrita, sin necesidad de tramitar el expediente de rectificación mencionado, y sin tener que aportar siquiera CCDG, según el artículo 201.3 b) Lh.

2º.- **Supuesto en que no coincida la finca registral con el catastro**: se puede rectificar la descripción, superficie o linderos a través del expediente notarial del artículo 201 de la Lh, aportando:

- los medios de prueba suficientes si se trata simplemente de acreditar ciertos datos como localización o identificación, destino, número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre la finca, etc..., conforme permite el artículo 201.2 Lh.

- CCDG y RGA, si la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, como marca el artículo 201.1 b) Lh; en este supuesto de aportación de RGA, es conveniente con carácter previo -art. 201.1 d) Lh- tramitar un expediente de subsanación de discrepancias con catastro por el Notario conforme al art. 18.2c) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

3º.- **Supuesto en que la finca no está aún en el Registro**: se procede a su inmatriculación, según el caso, por alguno de los procedimientos previstos legalmente:

- por Expediente de dominio ex art. 203 Lh, sin la limitación de efectos de 2 años de que habla el artículo 207 Lh.

- por Doble Título ex art. 205 Lh.

Por su parte, en su ponencia, el registrador de Granada, *Jesús Camy*, anticipó el futuro inmediato en esta materia exponiendo las **tres claves que a su juicio tiene la Ley**:

- **la seguridad jurídica**, que pretende alcanzarse a través de...

+ el mencionado mecanismo de la *coordinación gráfica con el Catastro*, que será exigido al final por los particulares; básicamente por medio del procedimiento del 199 Lh.

+ la *calificación registral de los contenidos* que se incorporan al Registro.

+ la *modernización del Registro*, a través de los asientos electrónicos y la llevanza por medios informáticos que impuso en 2013 el artículo 19 de la Ley de Emprendedores; este precepto permite el **acceso electrónico responsable a los datos** por las Administraciones Públicas y órganos judiciales, siempre en el ejercicio de sus competencias.

+ la metadatación.

- **La interoperabilidad**, que facilita las relaciones interinstitucionales; y que se obtiene:

+ por medio del Código de finca registral, que ya es único, por lo que no existirán duplicidades y que es equivalente a la CCDG.

+ por medio de la inscripción de la base gráfica georreferenciada.

+ se establece un procedimiento electrónico bidireccional Registro-Catastro y se potencia la interconexión de los Registros.

+ se pone en vigor el portal de alertas gráficas en la dirección geoportal.registradores.org, ya plenamente operativo.

- **La mejora de la eficacia de la administración**, que se consigue a través de:

+ la *interoperabilidad* y los *procedimientos de jurisdicción voluntaria*, que desjudicializa los procedimientos. Ello en pro de una mayor agilidad, integración de contenidos y consiguiente reducción de costes. **Camy** mencionó cómo esta Ley de reforma ha venido a establecer todo un sistema de competencias “concurrentes”, de modo que los particulares pueden acudir al notario o al registrador (199 ó 201 Lh), y recordó cómo la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado va en esta línea.

+ la *normalización de los procedimientos de coordinación*; en esta línea la Circular de 29 de octubre de 2015.

+ el *portal de alertas* y el *portal de subastas públicas*, que prevé que se incorporen las referencias gráficas, haciendo más transparentes y seguras las pujas.

- el *interfaz gráfico*, que es nuevo, de modo que el visor gráfico será el medio de interoperar, lo que constituye el reto del futuro.

Por su parte, el registrador de Santa Fe, **Joaquín Delgado**, después de una breve exposición de la anterior normativa en materia de coordinación, **hizo en su ponencia un resumen de las operaciones respecto a fincas ya inmatriculadas que prevé la ley:**

· las **actualizaciones descriptivas del artículo 201.2 Lh**, respecto a las que puso como ejemplo la validez de una certificación municipal como medio de prueba.

· las **rectificaciones de datos erróneos en el RP**, como una medida superficial o un lindero; aquí, en síntesis, distinguió:

- pequeños cambios como rectificación de cabida que no exceda del 5% de la inscrita, en cuyo caso señaló que bastaría una descripción literaria.

- si la rectificación no excede del 10% habría que aportar la CCDG, que el registrador califique y acceda al cambio.

· la **inscripción de una delimitación georreferenciada de la finca**: aquí reiteró los dos procedimientos a usar ya mencionados:

+ el de competencia registral del artículo 199 Lh:

- 199.1 Lh, si se aporta CCDG; no hace falta notificar más que a los colindantes registrales afectados y es posible la notificación edictal.

- 199.2 Lh, si se aporta RGA, en que hay que notificar a los colindantes registrales y catastrales.

+ el de competencia notarial del art. 201.1 Lh.

· **Deslindes administrativos o privados** (arts. 199 y 201, siendo necesario el consentimiento de los interesados afectados).

· **Agrupaciones y divisiones**, donde distinguió entre fincas con delimitación geográfica inscrita (que no plantean problemas) y entre fincas sin delimitación gráfica inscrita (en que hace falta

un procedimiento para permitir la intervención de los colindantes).

· **Edificaciones**: son necesarias tanto la licencia como la certificación técnica; pero ahora tanto la superficie en que esté la obra, como ésta misma, deben estar georreferenciadas. Asimismo, deberá aportarse para su archivo en el Registro de la Propiedad, el Libro del Edificio.

· **Propiedad horizontal**:

+ la propiedad horizontal tumbada equivale a la división, habiendo de georreferenciarse tanto las parcelas como los edificios y el recinto en que se integran.

+ la propiedad horizontal normal requiere, en caso de datos erróneos, rectificar el título original o la tramitación previa del procedimiento administrativo correspondiente.

Para finalizar su exposición, **D. Joaquín Delgado** hizo una presentación en línea del portal de alertas anteriormente mencionado.

Y para terminar las ponencias, **D. Pablo Puyal**, hizo una exposición sobre la coordinación desde la óptica catastral indicando los tres niveles de coordinación al hilo de los artículos 9 a y b de la Lh:

- *Identificación de la finca registral con el inmueble que figura en el Catastro* a través de la CCDG.

- *Correspondencia gráfica*: la representación gráfica georreferenciada de la finca se incorpora al registro al cumplir los requisitos legales.

- *Coordinación gráfica con el Catastro*: que es el fin último, y se produce porque esa representación gráfica georreferenciada es la catastral, derivada de la cartografía catastral, y ya inscrita en el registro.

En el coloquio posterior, junto a otras cuestiones, se debatió sobre los **engalabernos**:

Don Joaquín Delgado ofreció la visión de éstos como complejos inmobiliarios privados manifestando que en estos casos será posible que la validación catastral sea negativa y la coordinación gráfica, que no es obligatoria, será imposible.

Por su parte, **Don Jesús Camy** expuso la posibilidad de ajustar el engalaberno a algún molde clásico, como la servidumbre de medianería horizontal o ajustarla a la figura del complejo inmobiliario pero remarcando que, en cualquier caso, plantean simplemente un problema de identificación del objeto y de la titularidad; es decir, que estarán en el vuelo o en el subsuelo, pero no en el suelo, que es lo que se georreferencia.

Por Pedro J. Maldonado Ortega.
Notario de Navas de San Juan