

CARTOGRAFIA JURIDICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

TEMA II

CUESTIONES GENERALES

I.- ELEMENTOS CONFIGURADORES DE LA IDENTIFICACION GRAFICA DE LAS FINCAS REGISTRABLES

- A) LA REPRESENTACION GRAFICA GEORREFERENCIADA ES OBJETO DE INSCRIPCION.
- B) LA INSCRIPCION GRAFICA ES POTESTATIVA.-
- C) DEBE SER SOLICITADA EXPRESAMENTE: PRINCIPIO DE ROGACION
- D) PRINCIPIO DE COHERENCIA ENTRE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA INSCRITA Y LA DESCRIPCIÓN LITERARIA.
- E) LA DELIMITACIÓN PERIMETRAL DE LAS FINCAS NO SE REALIZA (DIBUJA) POR EL REGISTRADOR EN LA APLICACIÓN SINO QUE SE INCORPORA LA APORTADA POR LOS INTERESADOS, SEA LA CATASTRAL O LA ALTERNATIVA.

II.- QUÉ HACER CON LAS IDENTIFICACIONES YA REALIZADAS A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA REGULACION

I.- ELEMENTOS CONFIGURADORES DE LA IDENTIFICACION GRAFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES.

A) LA REPRESENTACION GRAFICA GEORREFERENCIADA ES OBJETO DE INSCRIPCION.

Esta es una cuestión que, a nuestro juicio, la nueva Ley soluciona acertadamente. Tradicionalmente algunos sostuvimos que la identificación gráfica de fincas registrales es una tarea dentro del procedimiento de inscripción. Sin embargo en la Ley 13/2015 se precisa, en el art 9 de la LH, que “la inscripción de cada finca contendrá (en los supuestos preceptivos de inmatriculación y de modificaciones físicas de fincas inscritas) la representación gráfica georreferenciada”; a tal fin “se aportará representación gráfica georreferenciada catastral o alternativa”; de... “incorporar una representación gráfica georreferenciada”; de... “incorporar al folio real”; de... “completar la descripción literaria de la finca”.

A la vista de estas declaraciones debe concluirse que la identificación gráfica de las fincas tendrá lugar mediante la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, bien sea la catastral, bien sea la alternativa, contenida en los documentos sujetos a inscripción o como operación específica (art. 9 y 199), reflejándose en la propia inscripción las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Es decir, la representación gráfica es objeto de aportación, calificación e inscripción, aplicándose, en lo posible, las mismas reglas establecidas para el procedimiento de inscripción de derechos, sin más especialidades que las legalmente previstas, como por ejemplo, la notificación a titulares registrales y colindantes.

Lo que no tiene tanta precisión en la nueva regulación es la consideración legal de la inscripción gráfica como “**complemento de la descripción literaria de la finca**” (art 199). La descripción gráfica es configuradora del inmueble pues al determinar su geometría y su ubicación en el territorio por primera vez. Es justo al revés, la descripción literaria es la que complementa y debe acoplarse a la descripción gráfica, y una prueba de ello está en el art 9 cuando señala que una vez inscrita la representación gráfica de una finca su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que conste en la inscripción literaria. Y aunque dicho artículo no lo diga expresamente lo mismo que ocurre con la superficie debiera ocurrir con los linderos, que deben corresponderse con los cartográficos, evitando mantener en el Registro unos linderos antiguos referidos a personas que normalmente se desconocen, y que con el tiempo, serán más desconocidos. Por ello son recomendables las referencias a elementos cartográficos o a las referencias de las parcelas catastrales que siempre pueden situarse en el mapa.

B) LA INSCRIPCIÓN GRÁFICA ES POTESTATIVA.-

PRINCIPIO GENERAL: EL CARÁCTER POTESTATIVO DE LA INSCRIPCIÓN GRÁFICA.

Otra característica de la nueva regulación es que se configura con carácter potestativo y sólo se impone obligatoriamente la aportación de representación gráfica georreferenciada de los inmuebles en los supuestos de inmatriculación y modificaciones físicas.

El art 9 señala con claridad *“Así mismo, dicha representación podrá incorporarse **con carácter potestativo** al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica”*. Y en el artículo 199 establece que *“El titular registral de dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita PODRÁ completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica....”*

La inscripción gráfica se establece como una facultad de los titulares de derechos inscritos, a cuyo arbitrio queda algo tan importante como la ubicación de la finca registral en el territorio, su delimitación perimetral y la coordinación con el Catastro, obviando el interés general que estas cuestiones suscitan. Que la inscripción en el Registro sea voluntaria no debería justificar que, una vez iniciado el procedimiento de inscripción, quede al arbitrio del interesado la perfecta determinación de los inmuebles objeto de tráfico jurídico. Según el principio de inscripción voluntaria que rige nuestro sistema registral, se puede solicitar o no la inscripción de un derecho, pero solicitada la inscripción no debería quedar al arbitrio de los otorgantes o interesados la forma de describir los inmuebles, su ubicación espacial y su configuración perimetral. Igual que ocurre con los derechos que se inscriben, que deben ser objeto de una precisa determinación, debería ocurrir con los inmuebles que los sostienen. Con el sistema legal adoptado no hay horizonte temporal para solucionar nuestro problema de origen, la falta de una delimitación cartográfica de la propiedad inmobiliaria y la solución se hace invisible en el tiempo. ¿En cuantos años quiere el legislador tener razonablemente resuelto este problema: en 10 años, 20, 30, 50 o nunca de forma general? Naturalmente siempre estamos refiriéndonos a inmuebles que sean porciones de terreno no a elementos edificados, que es otra guerra.

De esta forma, se podrá seguir comprando, hipotecando e inscribiendo inmuebles que no sabemos ni dónde están ni cómo son, que no somos capaces de situar en un mapa. Este es un problema serio que provoca disfunciones en el tráfico inmobiliario, genera inseguridad y multiplica los costes de la acción administrativa con competencia territorial, por lo que se debe afrontar urgentemente y de manera global si se quiere tener un horizonte de solución temporal razonable.

Además parece poco serio un sistema inmobiliario en el que el interesado o los operadores jurídicos puedan excluir la identificación gráfica de una finca y su coordinación con el Catastro para evitar trámites, costes transaccionales y dilaciones. Pero, de otro lado, no se puede convertir la identificación gráfica de una finca y su coordinación con el Catastro en una carrera de obstáculos de casi imposible superación. Es preciso guardar un equilibrio, a veces complicado, entre el interés general, la agilidad y el ahorro de coste innecesarios de

tramitación. La identificación gráfica y la coordinación con el Catastro, más que constituir un trámite añadido en el engorroso procedimiento de inscripción, deberían suponer una utilidad marginal para el propietario, además de un beneficio para la seguridad jurídica preventiva y el interés general.

EXCEPCIONES: EL CARÁCTER PRECEPTIVO DE LA INSCRIPCIÓN GRÁFICA. Este principio general del carácter potestativo de la inscripción gráfica tiene excepciones legalmente previstas en el propio art 9 de la LH que exceptúa las inmatriculaciones y modificaciones físicas de las fincas, y en donde la nueva regulación establece expresamente su carácter obligatorio: *siempre que se inmatricule una finca o se realicen operaciones deque determinen una reordenación de terrenos, la inscripción contendrá la representación gráfica georreferenciada de la finca.....* . Concretamente pueden señalarse:

- A) Inmatriculaciones en cualquiera de los procedimientos previstos en los artículos 203, 204, 205 y 206 de la LH..
- B) Supuestos de modificaciones voluntarias de fincas por su propietario, como las segregaciones, divisiones, agrupaciones, agregaciones, o los deslindes del artículo 200 de la LH. Estas operaciones presuponen la previa inscripción de la finca, es decir, se practican sobre fincas inmatriculadas.
- C) Supuestos de modificaciones físicas de fincas carácter forzoso para el propietario que tienen su origen en expedientes administrativos como la reparcelación, la expropiación forzosa, los diferentes deslindes administrativos. Estas operaciones pueden provocar bien una modificación física de una finca previamente inscrita, bien una inmatriculación si a finca no estuviera previamente inscrita.
- D) Supuestos de carácter forzoso que tienen su origen en una resolución judicial firme, normalmente sentencia dictada en un juicio declarativo, supuesto al que se refiere el art 204, apartado 5º.
- E) Mención especial requiere las obras nuevas respecto de la delimitación gráfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, a que se refiere el art 202 de la LH, y que diversas resoluciones de la DGRN han destacado su carácter obligatorio dada la dicción literal del precepto citado (cfr RS de 19 FEBRERO, 1 de MARZO y 19 de ABRIL de 2016 entre otras). En este caso el requisito obligatorio se refiere sólo a la delimitación de la “porción de suelo ocupada por la edificación”, sin que ello presuponga la obligatoriedad de identificar simultáneamente el perímetro de la finca aunque, como veremos más adelante, no siempre será posible desconectar una cosa de la otra, sobre todo cuando la edificación ocupe la totalidad de la parcela de terreno.

En todos estos casos de inscripción gráfica obligatoria debe entenderse que es un requisito simultáneo para el acceso al Registro de la operación correspondiente de inmatriculación o modificación, de forma que se cierra el Registro a tales actos si no van acompañados de la representación gráfica georreferenciada. Y esta configuración está complicando el acceso registral de las dichas operaciones inmobiliarias, ya que el requisito de la notificación

previa (es decir, anterior a la inscripción) a titulares y colindantes puede dilatar bastante el procedimiento.

Además, como tendremos ocasión de exponer en otro lugar, la Ley sólo impone la notificación previa en los supuestos que expresamente así lo determina y bien podría sostenerse que en los restantes casos de inscripción gráfica obligatoria la notificación podría posterior a la inscripción. Así ocurre por ejemplo en la inmatriculación por el 205, procedimiento en el que las notificaciones que previene son posteriores a la inscripción. Esta operativa de notificación posterior a la inscripción podría aplicarse también a las modificaciones físicas de fincas voluntarias como segregaciones o agrupaciones. No obstante, esta problemática requiere mayores precisiones que veremos en otro lugar. Sólo queremos destacar aquí que un problema añadido por las inscripciones gráficas es la dilación de procedimiento de inscripción que, no siempre, en el tráfico inmobiliario puede permitirse.

Esta voluntariedad es también la que toma la propia Ley del Catastro al tratar en su art 18 del procedimiento de subsanación de discrepancias, pues señala que : *“ Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio jurídico en un documento público **podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela***

C. PRINCIPIO DE ROGACION: DEBE SER SOLICITADA EXPRESAMENTE.

El principio registral de Rogación, muy enlazado con el de inscripción potestativa, significa que la inscripción gráfica debe ser solicitada expresamente por el interesado o presentante sin que el registrador pueda practicarla de oficio.

La Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015 ha establecido que *“para que se entienda iniciado el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore”*.

Esta postura de la DGRN que exige petición expresa, a nuestro juicio, debe aplicarse al procedimiento “específico” de inscripción gráfica del art 199, pero no cuando se trate de inscripción gráfica asociada a otro negocio inscribible, como por ejemplo compraventa con inscripción gráfica. En este último caso, y a nuestro entender, no pierde vigencia el **artículo 425 del RH** que señala que *“presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aún cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia, en todo caso, a esta circunstancia”*. Por tanto, aplicando la regla general establecida en el 425 del RH si en el recibo de presentación o documento presentado no se excluye expresamente la inscripción gráfica, la misma debe estar incluida dentro de las operaciones a realizar por el registrador al

despachar la compraventa, la herencia o la hipoteca, salvo que el presentante lo excluya expresamente. Una interpretación extensiva de la RS de la DGRN vista chocaría con el precepto reglamentario reseñado y el principio de jerarquía normativa implica dar preferencia al Reglamento sobre una Resolución-Circular de carácter interpretativo.

Que la inscripción gráfica sea potestativa y deba ser solicitada no significa que el registrador no pueda proceder, si lo estima conveniente, a una **IDENTIFICACION DE OFICIO** de una finca o de un sector de su territorio, pero esta identificación tendrá un alcance meramente interno y no debe provocar asiento ni modificación registral. En efecto hay veces que el registrador puede considerar necesario o conveniente identificar una porción del territorio que, por ejemplo, sea colindante con el dominio público marítimo, montes etc. Pero dicha labor interna no puede verse recompensada con practicar luego los correspondientes asientos registrales y este trabajo sólo puede, en principio, tener un alcance meramente interno a efectos de calificaciones posteriores lo que, en bastantes ocasiones, puede ser muy útil.

Lo anterior no significa que, iniciado el procedimiento de inscripción gráfica de una finca, si dicho procedimiento no puede culminarse con la inscripción gráfica por faltar algún requisito necesario, la identificación provisional del recinto que puede y debe efectuarse, deba ser tratada como una identificación de oficio, pues el procedimiento ya se ha iniciado a todos los efectos y la falta de coordinación debe ser objeto de constancia registral (art 9) y de publicidad formal (art 10).

Por tanto no deben confundirse las identificaciones de oficio en las que no hay rogación ni se inicia procedimiento de inscripción gráfica, aunque los recintos se alojen en la capa AUXILIAR (public.finca), con las fincas geolocalizadas pero con problemas para validar, las famosas fincas “rojas” o “provisionales”, que también se alojan en la misma capa AUXILIAR. Las primeras, de oficio, tienen sólo un alcance meramente interno; en las segundas habrá rogación e iniciado procedimiento gráfico, pero no sólo tienen un alcance interno pues, por lo menos, tendremos que notificar al presentante y al notario autorizante, como nota de calificación desfavorable total o parcial, los motivos que justifican la denegación de la inscripción gráfica.

D. PRINCIPIO DE COHERENCIA ENTRE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA INSCRITA Y LA DESCRIPCIÓN LITERARIA.

Este es otra cuestión interesante que presenta la nueva regulación de la inscripción gráfica: evitar la existencia de datos descriptivos distintos entre la gráfica inscrita y la descripción literaria del folio. Este es el problema de la relación entre la descripción literaria que consta y debe constar en el folio registral y la delimitación gráfica por coordenadas, y que como veremos puede estar algo desenfocado.

Se establece de manera parca y sólo para la superficie en el **artículo 9 b) párrafo 7º**, cuando señala: *“Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal*

rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que el título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación”.

Pero la congruencia en la descripción de las fincas va más allá de la cabida, pues debe incluir también otros elementos descriptivos, especialmente los linderos (antes un particular hoy una autopista). Esta coherencia significa que no puede haber divergencias entre ambas descripciones.

No obstante la DGRN (RS 14 NOV 2016) es muy prudente en la exigencia de esta coherencia pues ha declarado que *“ Aun siendo conveniente la rectificación literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en los artículos 170.1 del Reglamento Notarial y 18.2.b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. Artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria)”*

Pero aunque este principio general no esté claramente establecido de una manera técnica sí lo aplica en materia de superficie en el art 9 visto, y además, sería muy conveniente que se recogiera adecuadamente en un futuro desarrollo reglamentario, pues no tiene sentido la convivencia de linderos nominativos desfasados (que se van arrastrando por inercia) con una inscripción gráfica que al situar la finca en el mapa catastral permite la determinación de linderos por los localizadores (referencias catastrales) de fincas colindantes, sistema mucho más estable y preciso. Esta coherencia puede predicarse:

1.- Respecto de la superficie. El artículo induce a pensar razonablemente que el Registrador puede rectificar de oficio, “manu militari”, la cabida literaria cuando incorpora una gráfica, lo que es verdaderamente extraño en nuestro tradicional proceder, salvo que se opere en forma parecida a lo que establece el 353 del RH con las cargas caducadas: el Registrador las depura de oficio con la ficción de que se entiende solicitada su cancelación.

No obstante el mandato legal es claro y, una vez inscrita la gráfica de una finca sólo cabe rectificar la superficie de acuerdo con la resultante de la representación gráfica. Por ello, procediendo la inscripción gráfica, si en la escritura se actualizara la superficie con la alfanumérica catastral el registrador rectificará la cabida inscribiendo “de oficio” la superficie gráfica y suspenderá la alfanumérica catastral por aplicación del art 9 de la LH, dejando constancia de esta circunstancia en la nota de despacho en forma ordinaria. También autoriza al registrador a modificar la superficie literaria que conste en el folio registral aunque nadie se lo haya pedido, por la imposibilidad de que el Registro publique datos discrepantes y porque tiene mayor precisión técnica y valor jurídico la superficie cartográfica que la literaria.

Esta norma general del art 9 tiene a mi juicio alguna excepción necesaria, como por ejemplo las fincas resultantes de reparcelación. En este procedimiento administrativo la superficie se adjudica en función de la superficie aportada menos los descuentos que legalmente procedan, determina las unidades de aprovechamiento urbanístico conferido y, siendo firme, no parece que el registrador pueda alterar de oficio la superficie inscrita. Pero en la práctica es frecuente encontrarnos con parcelas adjudicadas con una superficie administrativa de 1000 m2 y, tras la ejecución de las obras de urbanización, la superficie cartográfica arroje por ejemplo 970 m2,

que particularmente pienso que no debe afectar al aprovechamiento adjudicado, aunque ello descuadre la relación urbanística entre superficie y aprovechamiento. La solución práctica salomónica es hacer constar las dos superficies: la urbanística que determina el aprovechamiento adjudicado, y la gráfica (normalmente difiere en pocos metros) como dato descriptivo coherente con su configuración perimetral. Son conceptualmente diferentes y por tanto, a mi juicio compatibles, pero somos conscientes de que no todos los autores admiten esta solución.

2.- Respecto de los linderos. Nada dice al respecto la nueva regulación que sólo se refiere a la superficie, dando una relevancia excesiva a este dato que no es otra cosa sino un derivado de la geometría, es decir, de la configuración perimetral.

A nuestro juicio, no sólo no hay ningún inconveniente legal, sino que es deseable actualizar también los linderos consignando las referencias catastrales de las parcelas catastrales colindantes, evitando linderos nominativos desfasados -con el tiempo fosilizados- y evitando además reflejar en la inscripción datos personales que carecen de justificación en el nuevo sistema de descripción gráfica de inmuebles.

3.- Cabe actualizar la descripción literaria sin inscripción gráfica. Otro problema que se va a plantear es si se puede actualizar la descripción literaria para adaptarla a la delimitación catastral aportada al documento presentado y al mismo tiempo excluir expresamente la inscripción gráfica en el Registro. Creemos que si se puede dado el carácter potestativo con que se ha configurado la inscripción gráfica. En tal caso, previa calificación de la correspondencia entre la descripción literaria de la finca y la gráfica catastral, el registrador podrá actualizar la descripción literaria aunque no haya iniciado el procedimiento de inscripción gráfica. No obstante deberá dejar constancia en el folio registral, por el asiento pertinente, de la falta de coordinación gráfica con el Catastro y deberá dar publicidad a dicha situación en la publicidad formal (ART 10).

La respuesta, por tanto, debe ser afirmativa pues en esta cuestión deben aplicarse las reglas generales sobre actualización de la descripción de la finca registral, siempre que se justifique suficientemente y con la matización de que el Registrador no debe tener duda de la identidad de las fincas (RS DGRN 17 NOV 20015 y posteriores), o bien, si el exceso de cabida es superior al 10%, sólo cabe su actualización registral utilizando los procedimientos de los arts 199 y 201 de la LH.

4.- Respecto del momento en que debe efectuarse la actualización descriptiva.

Otra cuestión que se plantea es si la actualización de datos descriptivos puede realizarse al practicar la inscripción de la compraventa o hay que esperar a la inscripción gráfica.

El art 9.b). 7º parece que exige **esperar hasta la inscripción gráfica** dada su tenor literal *“Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación...”*.

Pero esta problemática no está específicamente regulada en la nueva normativa por lo que tendremos que aplicar las reglas generales de la legislación hipotecaria y, conforme a ellas, si

la modificación está suficientemente acreditada, y si el registrador ha calificado favorablemente la correspondencia entre la finca y la parcela catastral, puede actualizar superficie y linderos sin esperar a la inscripción gráfica, que además puede no solicitarse. No podrá inscribir las coordenadas perimetrales pero sí podrá actualizar superficie y linderos, tal y como se ha realizado hasta la fecha. Sin embargo la DGRN ha exigido que la superficie no exceda del 10% pues si excediere sólo cabe actualizar por 199 o 201 apartados 1 y 2, por lo que habrá que esperar a la inscripción gráfica tras haber practicado las oportunas notificaciones a titulares y colindantes.

No obstante la anterior reflexión, la operativa general es que si la superficie y linderos son una derivada de la delimitación gráfica georreferenciada de la finca parece que el momento más oportuno para actualizar la descripción literaria es el de practicar la inscripción gráfica. De esta forma si, por alegaciones u otra causa, finalmente no se practica la inscripción de las coordenadas tampoco se actualizaría la descripción literaria conservando la que tenía en el Registro hasta ese momento. Pero esto tampoco es un principio inexorable y habrá situaciones en que sea conveniente actualizar la descripción literaria aunque no se haya solicitado o practicado la gráfica, procediendo en la forma tradicional, especialmente los datos de situación y linderos, aunque la superficie deba esperar hasta el momento de la inscripción de las coordenadas.

5.- Del sorprendente procedimiento de inscripción gráfica del art 9, b) 7º.

La DGRN (RS de 17 de NOV 2015, 22 de ABR 2016 y varias posteriores) ha alojado en el art 9 citado un nuevo procedimiento por cuya virtud cabe la inscripción gráfica de la representación catastral siempre que el registrador pueda establecer sin duda la correspondencia entre la finca y la parcela y las diferencias de superficie no excedan del 10 %. Lo preocupante de este procedimiento es que no exige ninguna tramitación previa prescindiéndose de las notificaciones a colindantes, cuando ésta es una garantía insoslayable en la nueva regulación. Pero este tema lo veremos más profundamente al tratar de los procedimientos.

Este precepto aludido no tiene por objeto introducir un nuevo procedimiento pues se limita a establecer el principio de Coherencia en materia de superficie entre la inscripción gráfica y la literaria, dando preferencia a la gráfica e imponiendo al registrador la rectificación de oficio de la superficie literaria si fuesen distinta de la gráfica inscrita, notificando a los titulares registrales que no hayan intervenido.

El cobijar dentro del art 9 b un procedimiento diferenciado de inscripción gráfica ha sido defendido no sólo por la DGRN sino también por varios autores, pero plantea varios interrogantes como prescindir de notificaciones a titulares y colindante, resultando sorprendente que, no obstante, haya que notificarles la rectificación de superficie tanto a los titulares registrales que no hubieran ya intervenido (por aplicación del propio art 9), como a los colindantes (por el 201-3º). Parece que llegamos a la misma meta con la ventaja en el procedimiento del art 9 de que las notificaciones son posteriores, lo que incordia mucho menos. Pero no es cierto, no es lo mismo. Lo que debe notificarse en el procedimiento milagroso del art 9 son las diferencias de superficie (que no deben exceder del 10%) pero no la delimitación perimetral, cuando la primera no es sino una derivada de la segunda. Es decir, en

este procedimiento virtualizado no se notifica lo principal (delimitación gráfica de una finca) sino lo accesorio (superficie), evidenciando la falta de apoyo legal de esta construcción jurídica.

Pero volveremos más adelante sobre este tema cuando tratemos de los procedimientos de inscripción gráfica y sus requisitos.

E. LA DELIMITACIÓN PERIMETRAL DE LAS FINCAS NO SE REALIZA (DIBUJA) POR EL REGISTRADOR EN LA APLICACIÓN SINO QUE SE INCORPORA LA APORTADA POR LOS INTERESADOS, SEA LA CATASTRAL O LA ALTERNATIVA.

Hasta la fecha era muy frecuente que los registradores dibujásemos sobre la ortofoto el perímetro de la finca, una vez geolocalizada por la referencia catastral (RC), y así en GeoBase tenemos muchas fincas identificadas positivamente y extendida la correspondiente nota marginal.

Esta técnica ha sido completamente modificada por la nueva Ley que parte del principio de que nosotros no dibujamos sino que incorporamos representaciones catastrales o alternativas proporcionadas por los interesados, lo que deja obsoletas y desfasadas nuestras antiguas representaciones, pues muchas veces el perímetro catastral no se ajusta a la ortofoto.

Debe reconocerse que la técnica de la nueva Ley se ajusta a los esquemas tradicionales del Registro, pues no deja de ser anómalo que sea el registrador quien delimite el perímetro de una finca sin un procedimiento con soporte legal, en el que intervengan titulares y colindantes, y goce de la publicidad adecuada.

De esta forma el problema se plantea con las fincas antiguas, que ya tenemos dibujadas por el registrador, y que en la aplicación se encuentran alojadas en la misma capa de información que las nuevas (public.finca) y que va a plantear problemas de coexistencia en una misma capa como tendremos ocasión de exponer a continuación.

II.- QUÉ HACER CON LAS IDENTIFICACIONES YA REALIZADAS A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA REGULACION

Vamos a plantear el problema de qué hacemos con las fincas que ya tenemos identificadas positivamente en nuestras antiguas aplicaciones. Esta es una cuestión importante desde el punto de vista práctico, pues en algunos Registros como el mío se han realizado muchas identificaciones que hoy no cumplen los requisitos exigibles para la inscripción gráfica o que tienen otra delimitación cartográfica, como ocurre por ejemplo en las graficas dibujadas por el registrador sobre la ortofoto.

A) ANALISIS DESDE UN PUNTO DE VISTA JURIDICO

En no pocas ocasiones, cuando practicamos hoy la inscripción gráfica de una finca resulta que el recinto catastral que incorporamos intersecta con la delimitación hecha por ortofoto de fincas colindantes que teníamos almacenadas en nuestra aplicación, recortando su perímetro y superficie, cuando respecto de dichas fincas colindantes identificadas positivamente en nuestra vieja aplicación se habían producido decisiones del registrador con indudable trascendencia jurídica; y así habíamos vinculado el recinto gráfico al historial registral; habíamos reflejado por nota marginal que la finca había quedado identificada (conforme al art 4 de la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000); y habíamos entregado al interesado una representación gráfica de la misma con su perímetro y superficie.

Cierto es que tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 las antiguas identificaciones han quedado relegadas en su eficacia jurídica. En efecto, de una parte la Disposición final cuarta niega efectos legitimadores a la validación que *“se hubiera realizado por los Registradores, conforme al inciso segundo de la regla 1ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre...., a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca”*. Por otra parte, del artículo 9 de la LH resulta que las antiguas identificaciones gráficas alojadas en nuestra aplicación no pueden ser objeto de publicidad formal teniendo la consideración de *“elemento auxiliar de calificación”*.

Pero la eficacia jurídica de las antiguas identificaciones es un tema completamente abierto y pienso que tendrán los efectos jurídicos que determinen los Tribunales en vista de la legislación aplicable y de las concretas circunstancias de cada caso, puesto que no hay norma que específicamente establezca su eficacia. La regla general es que no son homologables a las actuales inscripciones gráficas que se efectúen bajo la nueva regulación, ya que ésta exige unos procedimientos y requisitos concretos que muchas de las antiguas identificaciones no cumplen (por ejemplo la publicidad y las notificaciones a colindantes).

Pero una cosa es que, las antiguas identificaciones, no tengan unos efectos predeterminados legalmente y otra cosa es que no produzcan efectos y no deban tenerse en cuenta en la calificación registral e incluirse en notas de despacho o de calificación desfavorable como parte integrante y justificativas de las mismas, pues normalmente las decisiones que en su día adoptó el registrador sobre la identificación gráfica de una finca, quedaron plasmadas en asientos registrales, en la publicidad registral y dieron lugar a salidas gráficas que se han entregado a los interesados, asumiendo el registrador el compromiso de *“defender”* dichas delimitaciones que han quedado archivadas y asociadas a un concreto historial registral. Sencillamente, no podemos comernos una parte de la finca colindante sin poner de manifiesto a su propietario el problema planteado. Además y aunque sólo sea a efectos de calificación como dice la Ley, los recintos cartográficos antiguos asociados a fincas registrales no pueden después asociarse a otras fincas. Jugaría de alguna forma el principio de Prioridad entre la finca y la porción el territorio concreto que quedó identificado y asociado en una fecha determinada.

Llegados a este punto, y aunque esta materia será objeto de un análisis más detallado en otro tema de este trabajo, es necesario plantearse la distinta trascendencia jurídica que pueden tener las intersecciones con una finca colindante, identificada previamente en la aplicación, y detectadas con ocasión de una inscripción gráfica.

El registrador en su análisis y calificación debe distinguir según la intersección ponga de relieve bien un problema de invasión de la propiedad colindante por desconfiguración perimetral, y que afecta a la geometría, superficie y relación topológica de una finca con sus colindantes, o bien un problema exclusivamente cartográfico, como ocurre en los desplazamientos o rotaciones cartográficas “puros”, en donde no se afecta a la geometría, superficie y relación topológica de una finca y sus colindantes, sino exclusivamente a sus coordenadas geodésicas, que pueden tener trascendencia a la hora de asociar cartografías auxiliares de montes, costas vías pecuarias etc., pero no a la determinación poligonal de la fincas (lo que ocurre es que en la práctica hay pocos “puros” y suelen venir mezclados con problemas de delimitación poligonal).

En el primer caso (desconfiguración perimetral de fincas) el registrador, a nuestro juicio, no debe seguir con el procedimiento y debe suspender la inscripción gráfica catastral propuesta, al ponerse de manifiesto un problema que atañe a la misma delimitación de una propiedad en relación a sus colindantes. No podemos continuar con un procedimiento cuando se hace patente un problema que implica la invasión de otra propiedad. Extenderemos la oportuna nota de calificación desfavorable justificando la decisión que notificaremos al presentante, al notario autorizante y al Catastro. Pero no seguimos con el trámite de notificaciones alegaciones pues no parece adecuado que por estos procedimientos de inscripción gráfica puedan legitimarse auténticas apropiaciones sin causa.

En el segundo caso (desplazamientos y rotaciones “puros”) el registrador debe seguir con el procedimiento y continuar con el trámite de notificaciones y alegaciones, ya que estas anomalías cartográficas no afectan la geometría, superficie y relación topológica de una finca con sus colindantes y se trata exclusivamente de un problema de ubicación exacta de coordenadas. Ello no significa que el problema de coordenadas desplazadas sea indiferente, pues al situar mal una finca en el territorio pueden verse modificadas las limitaciones administrativas que se controlan cartográficamente, como las líneas del DPMT en costas; montes públicos; carreteras; vías pecuarias etc. Pero al menos la delimitación desplazada no afecta a la configuración, superficie y relación de una finca registral con sus colindantes.

Pues bien, es en estos casos de desplazamientos o rotaciones cartográficos en los que hay que explicar bien a los colindantes afectados el problema derivado de intersecciones de recintos catastrales con delimitaciones antiguas por ortofoto, lo que pone sobre el tapete como efectuar las notificaciones a dichos colindantes. Creemos que no puede tratarse de una notificación ordinaria, en la que la problemática quede diluida o enmascarada, sino que es necesario comunicarle con claridad el problema sobrevenido (gráfica catastral que interseca con la delimitación gráfica que consta archivada en el Registro), sus causas (la distinta operativa de identificación gráfica de fincas: antes delimitación por ortofoto y hoy delimitación catastral) y las posibles soluciones (inscripción gráfica de ambas fincas, bien sea la catastral, bien sea la alternativa por los procedimientos del 199 o 201 y para los creyentes del art 9;

deslinde del art 200; juicio declarativo correspondiente) . Si el colindante afectado se opone entonces a la inscripción del recinto catastral objeto del actual procedimiento, no habrá más remedio que suspender la inscripción gráfica hasta que se llegue a un acuerdo en la delimitación de ambas fincas o se resuelva el conflicto en vía judicial.

B) ANALISIS DESDE EL PUNTO DE VISTA INFORMÁTICO

También, desde un punto de vista técnico, el problema también se ha complicado al realizarse la migración de las antiguas fincas al nuevo programa Geobase 4, pues todas estas fincas antiguas, en el mismo color en que estaban tematizadas (amarillas, rojas y verdes), se han volcado en la capa "*public.finca*", que es una capa AUXILIAR e INTERNA, la misma capa en la que hoy estamos almacenando nuestras nuevas fincas, provocando que en una misma capa de información (*public.finca*), en adelante capa AUXILIAR, confluyan objetos cartográficos conceptualmente diferentes. Y esto es así porque cuando plasmamos en esta capa AUXILIAR, con arreglo a la nueva Ley, una representación gráfica catastral actual, normalmente no va a coincidir con esa misma finca dibujada por nosotros con anterioridad, pues el dibujo antiguo lo realizó el registrador sobre la ortofoto, lo que produce un descuadre de la propia finca y de su relación con las colindantes.

Con la nueva normativa vamos a trabajar con recintos catastrales, que muchas veces intersectan o dejan huecos (este último error topológico no se controla bien por la aplicación) con las viejas fincas volcadas en la capa auxiliar y "dibujadas" por la ortofoto, dando lugar problemas cartográficos que en la nueva aplicación GeoBase4 se resuelve de dos formas:

*Si se practica la inscripción gráfica de un recinto, la aplicación recorta automáticamente, caso de intersección, la delimitación de las fincas colindantes, pero sólo en caso de que se practique la inscripción gráfica en la capa correspondiente de "fincas inscritas" (en adelante capa de INSCRIPCIONES). Es decir, cuando el recinto se pasa de la capa AUXILIAR a la capa de INSCRIPCIONES la aplicación recorta automáticamente, en la capa AUXILIAR, los recintos de las fincas colindantes que intersectan, con lo que quedan modificados la geometría y superficie de los antiguos recintos.

*Si no se llega a practicar la inscripción gráfica, es el nuevo recinto plasmado en la capa AUXILIAR el que queda recortado, en el caso de que intersecte con un recinto antiguo, salvo que nosotros manualmente decidamos modificar la colindante antigua dándole preferencia a la actual.

Debe tenerse en cuenta que cuando un recinto se presenta ahora en la aplicación se almacena en la capa de INSCRIPCIONES. Los recintos integrados en esta capa tienen a su vez tres estados o categorías diferentes: la de FINCAS PROPUESTAS, la de FINCAS INSCRITAS y la de FINCAS REINSCRITAS. La primera sirve de presentación de recintos; la segunda aloja las inscripciones firmadas de los mismos; y la tercera se utiliza cuando se quiere operar (segregar) con un recinto inscrito.

Pues bien, la primera descarga de cada recinto presentado es en la capa de INSCRIPCIONES PROPUESTAS. El procedimiento sigue descargando automáticamente ese recinto en la capa

AUXILIAR al efectuar otra fase del proceso que es la llamada “vinculación”. Esta vinculación es aquella operación por la cual se asocia el recinto propuesto con el expediente gráfico y, en caso de existir un recinto antiguo, es dicho recinto antiguo el que queda asociado al expediente gráfico; si no existe recinto antiguo se aloja “ex novo” el recinto propuesto. Cuando tras los trámites oportunos se realiza la inscripción gráfica el recinto pasa a la capa de FINCAS INSCRITAS en el preciso momento en el que efectuamos la firma digital del asiento de inscripción gráfica. Cuando el recinto ha pasado a la capa de FINCAS INSCRITAS recorta automáticamente los recintos colindantes antiguos almacenados en la capa AUXILIAR, caso de que intersecten.

Se pone así de manifiesto la difícil convivencia, dentro de una misma capa de información gráfica, de objetos cartográficos de naturaleza diferenciada, como son nuestras viejas delimitaciones y las nuevas. Si mantenemos el nuevo recinto, tenemos que recortar los viejos colindantes que intersecten respecto de los cuales ya hemos dado publicidad y el problema no es sólo de geometría y superficie sino además también se altera la relación topológica de mi vieja finca y sus colindantes también identificadas. Pero si mantenemos los antiguos recintos de las fincas colindantes, será el nuevo recinto el que quede deformado en la capa AUXILIAR (sólo posible cuando no lleguemos a la inscripción gráfica donde se prioriza siempre el polígono inscrito). Como vemos la disyuntiva no ofrece respuesta aceptable. Naturalmente este problema se da sólo en aquellas oficinas que tenían identificadas muchas fincas en donde el problema se plantea bastante a menudo.

La solución estaría en haber migrado las antiguas fincas a una capa diferenciada “**fincas antiguas**”, no editable (deben conservar su delimitación), pero con plena interoperabilidad con las restantes capas y herramientas (búsqueda de fincas, detección de colindantes, análisis de intersecciones, etc), de forma que no haya convivencia entre delimitaciones conceptualmente diferentes y cuanto más tardemos más difícil y complicada será su ejecución. Una vez generada la nueva capa con las fincas que se migraron sería conveniente dar de baja esos mismos recintos en la capa AUXILIAR, lo que no siempre será fácil. Si no se considera posible o conveniente dar de baja los antiguos recintos en la capa AUXILIAR siempre quedaría la opción de tematizarlos con un color diferente de manera que sea fácil visualizar dónde está el problema. De todas formas hay que destacar que la antigua geometría se conserva, como regla general, en el histórico de la aplicación, aunque esto tiene una serie de limitaciones operativas que ya exceden del contenido de estas líneas.
