8. SOBRE LOS ASPECTOS BÁSICO DEL PROCEDIMIENTO NOTARIAL

Ya va siendo hora de arremangarse.

Una vez establecida la correspondencia entre la realidad física inmobiliaria y su representación gráfica, reflejada sobre la cartografía catastral, la siguiente fase del proceso de actualización de la información gráfica es la de dotar de coherencia jurídica a los datos gráficos. De esta forma el inmueble deja de ser paisaje y pasa a ser el objeto material de un derecho. Se trata, en definitiva, de la integración de los datos gráficos en un título de adquisición, tarea que en gran medida la Ley 13/2015 encomienda a la actividad notarial.

En primer lugar, para evitar situaciones de bloqueo del tráfico jurídico inmobiliario, el proceso de incorporación ha de llevarse a cabo de forma gradual y respetando siempre el pilar de dicho tráfico, esto es, el consentimiento de los afectados, para evitar cualquier escenario de indefensión.

No hay que olvidar que tanto la identificación como la ubicación geográfica de un bien inmueble suponen un valor añadido a los derechos constituidos sobre el mismo y que este aumento de utilidad, siempre que su coste sea razonable, será uno de los factores determinantes de la viabilidad del proceso de incorporación de los datos gráficos a la información territorial.

La Ley 13/2015 articula la coordinación de la información gráfica sobre un doble pivote. De un lado establece la voluntariedad de la coordinación como regla general imponiéndola únicamente en los casos de creación de nueva información, a saber, la inmatriculación de fincas y las operaciones de modificación de las fincas inscritas (básicamente, operaciones de agregación-agrupación o de segregación-división) en los que se abre un nuevo folio real. Del otro, la Ley 13/2015 impone en determinados casos la coincidencia previa entre la cartografía catastral (certificación catastral descriptiva y gráfica) y la descripción del inmueble en el título de adquisición pero permitiendo al mismo tiempo la posibilidad de que la representación gráfica de los bienes inmuebles pueda incorporarse al mismo tiempo al Catastro y al Registro de la Propiedad mediante la utilización de la representación gráfica alternativa, validada técnicamente por los servicios catastrales.

De esta forma, la misma información gráfica se transmite *per relationem* mediante el instrumento público tanto al Catastro como al Registro, utilizando el código seguro de verificación (CSV) contenido en el informe positivo de validación técnica que se incorpora al instrumento público y que contiene la

representación gráfica del inmueble, la representación gráfica y referencia catastral de las parcelas afectadas y las coordenadas UTM correspondientes.
Pongamos un ejemplo. La mercantil UT MELIUS S.L. quiere agrupar las tres parcelas de su propiedad en término de Latrapa, descritas como parcelas A, B y C en la figura 1, como requisito previo a su transmisión.

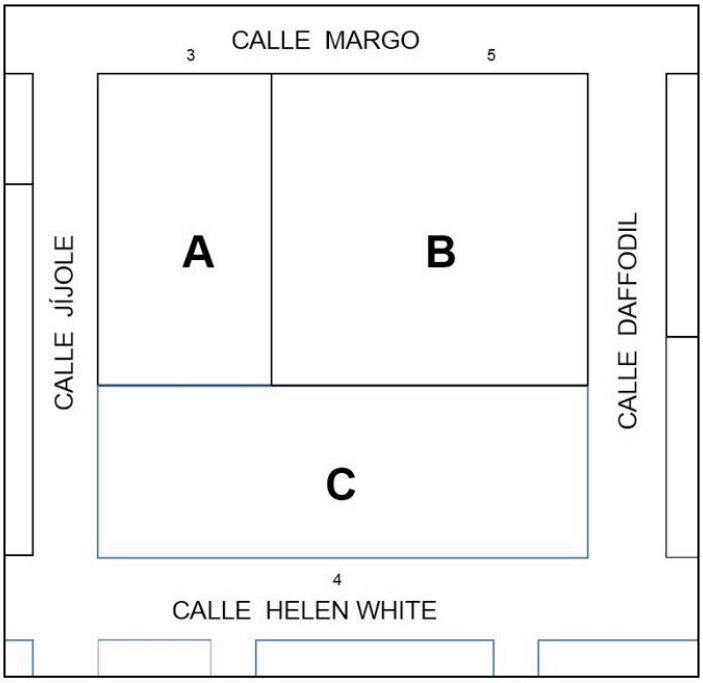


Figura 1

Según resulta de la nota simple del Registro de la Propiedad y de la certificación catastral descriptiva y gráfica que aparecen en la Figura 2 la parcela A es la parcela catastral 001 con una superficie de 250 m^2 y figura inscrita como la finca registral 1001 con una cabida inscrita de 240 m^2 .

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS | SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de LATRAPA Provincia de ALACANT

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
48721001ÑÑ9428N0001JK

DATOS DEL INMUEBLE

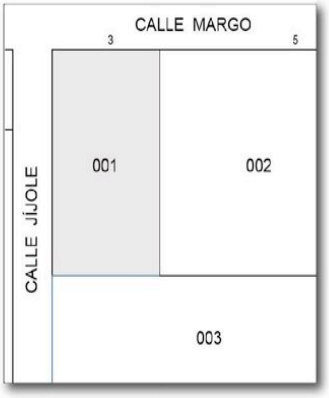
LOCALIZACIÓN
CL MARGO Nº 3 0000 LATRAPA (ALACANT)

SUPERFICIE SUELO (m²): 250 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): - - - - -

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZON SOCIAL: UT MELIUS S.L.
NIF: 000000000

DOMICILIO FISCAL
CL FEDORA Nº 27
0000 LATRAPA (ALACANT)



SIN VALOR LEGAL USO DOCENCIA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LATRAPA

FINCA Nº:1001 de Latrapa inscrita en el Tomo 5, libro 2, folio 12 ,

DATOS DE LA FINCA
URBANA.- Parcela de terreno en término de Latrapa, calle Margo número 3, de 240 metros cuadrados, y cuyos lindes son: Norte, calle Margo; Este, Lola García; Sur, Juan López y Oeste, otra calle de nueva creación

TITULARIDAD
UT MELIUS S.L. en cuanto al pleno dominio por título de compra a Jesús Pérez en escritura de fecha 13 de enero de 2015 autorizada por el Notario de Latrapa, Don Joaquín Costa Costa. - Inscripción 3ª de fecha 2 de febrero de 2015, al folio 12 tomo 5, libro 2 .

CARGAS DE LA FINCA (SALVO AFECCIONES FISCALES)

LIBRE DE OTRAS CARGAS

POR RAZON DE SU PROCEDENCIA:

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO
No existen documentos pendientes de despacho

Latrapa, a 10 de marzo de 2016, antes de la apertura del diario.

Esta Nota Simple tiene un valor puramente informativo, sin garantía, y no acredita fehacientemente a diferencia de la Certificación registral, el contenido de los asientos del Registro. (Artículo 232 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento)

SIN VALOR LEGAL USO DOCENCIA

Figura 2

Según resulta de la nota simple del Registro de la Propiedad y de la certificación catastral descriptiva y gráfica que aparecen en la Figura 3 la parcela B es la parcela catastral 002 con una superficie de 360 m^2 y figura inscrita como la finca registral 1002 con una cabida inscrita de 350 m^2 .

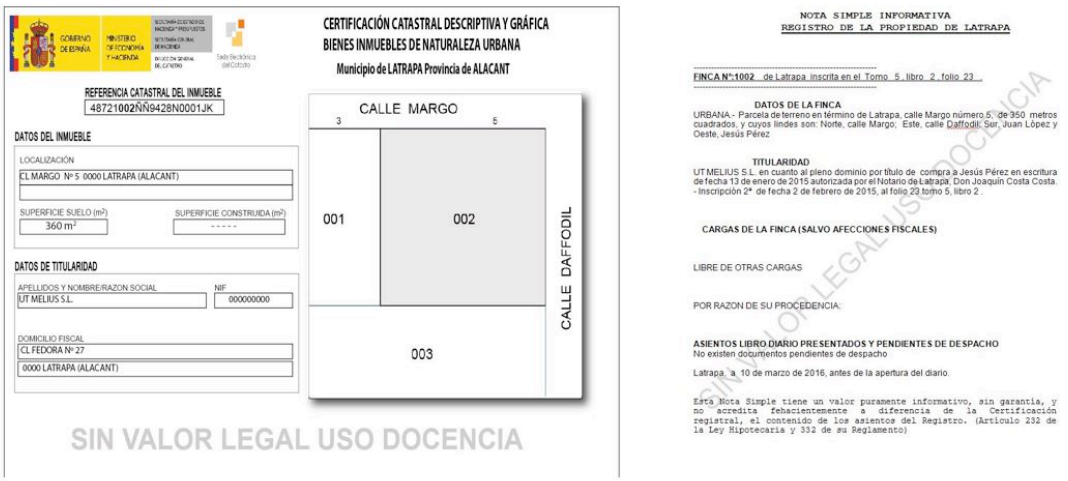


Figura 3

Y, finalmente, según resulta de la nota simple del Registro de la Propiedad y de la certificación catastral descriptiva y gráfica que aparecen en la Figura 4 la parcela C es la parcela catastral 003 con una superficie de 280 m^2 y figura inscrita como la finca registral 1003 con una cabida inscrita de 272 m^2

Figura 4

Habida cuenta de la lógica de las operaciones matemáticas, en este caso de suma, podemos partir de la base, sin demasiado esfuerzo intelectual, de que la extensión de la parcela resultante de la agrupación ha de coincidir exactamente con la suma de las superficies de las parcelas que se agrupan.

Es decir, según el Registro de la Propiedad la parcela agrupada tendrá una superficie de 862 m^2 (240+350+272) y según el Catastro tendrá una superficie de 890 m^2 (250+360+280).

Pero antes de nada hay que estar seguros de que la información que vamos a manejar coincide con la realidad física, ya que este requerimiento constituye una de las líneas maestras de la Ley 13/2015. Tenemos dos superficies, 862 m^2 según el Registro de la Propiedad y 890 m^2 según el Catastro. La cuestión es ¿cuál es la buena? y la respuesta es: la que coincida con la realidad. Que puede ser la registral, la catastral o ninguna de las dos. En este caso y en aras de la simplificación, vamos a partir de la base, comprobada por un técnico, que la superficie catastral es la que coincide con la realidad física.

En este supuesto, el procedimiento implica tres operaciones claramente diferenciadas.

En primer lugar, la coordinación gráfica de la información registral con la información catastral ya que es ésta última la que coincide con la realidad física. Asimismo habrá que llevarse a cabo la agrupación de las parcelas catastrales y también, se agruparán las fincas registrales para crear la nueva finca registral, georreferenciada y coincidente con su representación gráfica catastral que es reflejo, a su vez, de la realidad física inmobiliaria. Y todo esto ha de hacerse sobre la marcha e inmediatamente antes del otorgamiento de la escritura de compraventa de la finca agrupada ya que los clientes, como es habitual, tienen mucha prisa y lo quieren todo para ayer.

En supuestos de este tipo (éste, en concreto, se ha simplificado para evitar notificaciones a colindantes) es fundamental seguir un procedimiento que integre en el mismo acto las operaciones catastrales y las registrales, evitando duplicaciones de trámites, ahorrando costes de transacción y de tiempo y dando seguridad a los interesados. Hay que tener en cuenta que inmediatamente después hay que otorgar una escritura de compraventa (que puede ir seguida de otra de obra nueva con una hipoteca a continuación). Además nos hallamos ante uno de los supuestos de coordinación gráfica obligatoria que recoge el apartado b) del artículo 9 LH.

En este caso, el procedimiento a seguir podría ser el siguiente. En la escritura de agrupación habrían de describirse las fincas registrales que se van a agrupar, tanto con su descripción y superficie registral como con su descripción

y superficie actualizadas según Catastro, puesto que estos datos son los que coinciden con la realidad, tal como se indica en la Figura 5

FINCA 1001	FINCA 1002	FINCA 1003
URBANA.- Parcela de terreno en término municipal de Latrapa, calle Margo número 3 con una superficie según Registro de 240 m^2 y de 250 m^2 según Catastro y reciente medición. Linda, Norte, calle Margo; Este, Lola García, hoy la mercantil Ut Melius S.L. Sur, Juan López, hoy la mercantil Ut Melius S.L y Oeste, calle Jíjole. Se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica con las coordenadas UTM (ETRS89)	URBANA.- Parcela de terreno en término municipal de Latrapa, calle Margo número 5 con una superficie según Registro de 350 m^2 y de 360 m^2 según Catastro y reciente medición. Linda, Norte, calle Margo; Este, calle Daffodil. Sur, Juan López, hoy la mercantil Ut Melius S.L y Oeste, Lola García, hoy la mercantil Ut Melius S.L. Se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica con las coordenadas UTM (ETRS89)	URBANA.- Parcela de terreno en término municipal de Latrapa, calle Helen White número 4 con una superficie según Registro de 272 m^2 y de 280 m^2 según Catastro y reciente medición. Linda, Norte, Jesús Pérez y Lola García, hoy la mercantil Ut Melius S.L; Este, calle Jíjole; Sur, calle Helen White, y Oeste, camino, hoy calle Daffodil. Se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica con las coordenadas UTM (ETRS89)

Figura 5

Esto es así porque, como hemos visto, una agrupación es una operación de suma y la suma de la superficie resultante ha de coincidir con la suma de las superficies que se agrupan. No tendría lógica consignar sólo la superficie registral de las parcelas que se van a agrupar y hacer constar como superficie la superficie catastral resultante puesto que 240 m^2 + 350 m^2 + 272 m^2 no dan 890 m^2.

Pero no parece preciso coordinar gráficamente las fincas que se van a agrupar ya que parece más razonable realizar directamente esta operación con la finca resultante de la agrupación, ya que supone menos costes y, además, ésta parece ser la obligatoriedad que establece el artículo 9, b) LH. Pero esto no implica generar incoherencia en los datos, cosa que ocurriría si no actualizamos las descripciones de las fincas que se van a agrupar.

El siguiente paso será la agrupación de las tres parcelas catastrales (esta operación la puede realizar la aplicación Ramón Llull sobre la marcha ya que no es necesaria la intervención de un técnico) creando la parcela resultante de la agrupación con sus correspondientes coordenadas UTM tal como describe la figura 6.

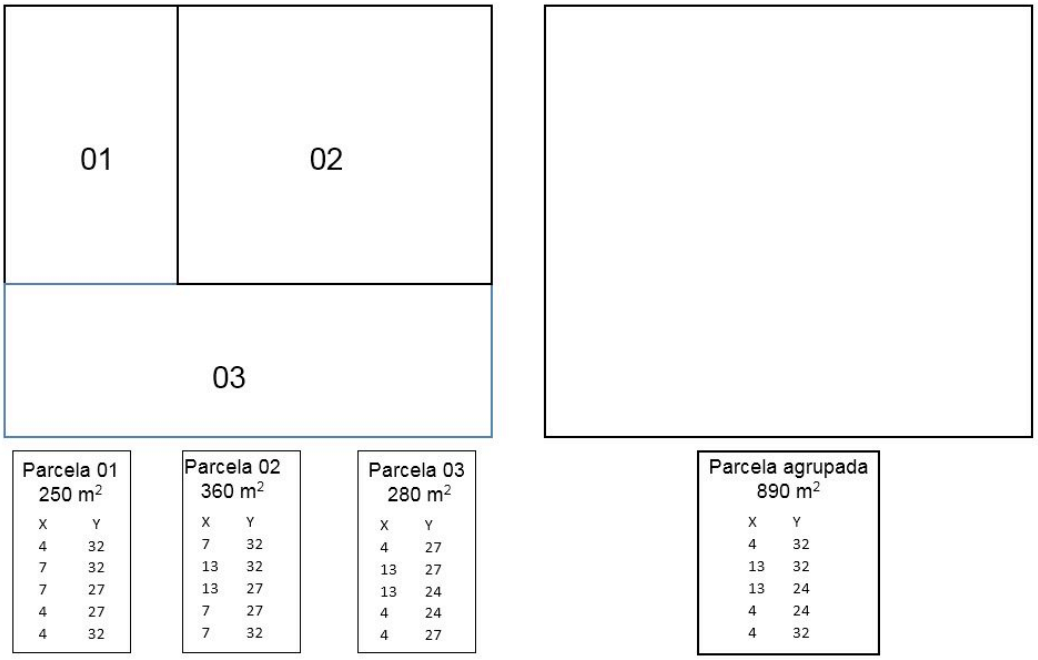


Figura 6

El siguiente paso será generar el fichero GML de la finca resultante de la agrupación (operación que también realiza aplicación Ramón Llull sobre la marcha) para su validación técnica en la Sede Electrónica del Catastro. Una vez obtenido el informe positivo de validación tal como describe la Figura 7, con el Código Seguro de Verificación (resaltado en rojo en la Figura 7), éste puede incorporarse a la escritura de agrupación, como representación gráfica alternativa, haciendo constar en la escritura el Código Seguro de Verificación, que permitirá comprobar directamente en la Sede Electrónica del Catastro la representación gráfica y las coordenadas UTM, tanto de la parcela agrupada como de las parcelas catastrales afectadas. Ya se puede proceder al otorgamiento de la escritura de agrupación, describiendo la finca resultante con sus lindes actualizados, que será inscribible con la representación gráfica alternativa incorporada, puesto que es éste es uno de los supuestos en que se

permite la utilización de esta forma de incorporación de la información gráfica al título jurídico.

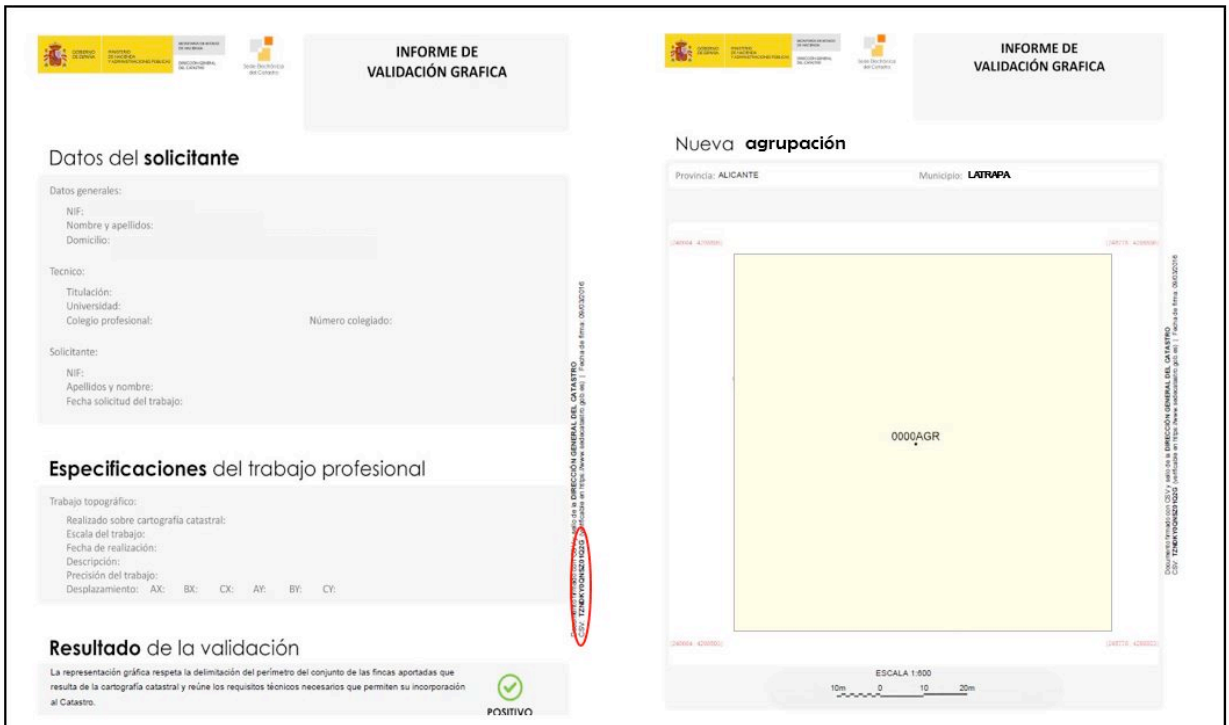


Figura 7

Como se puede apreciar en el supuesto práctico desarrollado, otra de las características con la que la Ley 13/2015 configura el procedimiento notarial es el de su carácter finalista. No se trata únicamente de seguir procedimientos estrictos sino de cumplir los trámites y llevar a cabo las actuaciones, acumulando e integrando los procedimientos que para cada caso (y hay que tener presente que estamos ante una disciplina extremadamente casuística) establece la Ley 13/2015, para dotar de seguridad jurídica (y agilidad) a la incorporación de la información gráfica al Registro de la Propiedad, evitando situaciones de indefensión.

Quizás los supuestos donde más claramente se aprecie la nueva configuración que la Ley 13/2015 hace de la intervención notarial sean precisamente el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas no inscritas (artículo 203 LH) y su hermano pequeño, el procedimiento de rectificación de la cabida registral que regula el artículo 201 LH.

Una de la principales novedades que la Ley 13/2015 introduce en esta materia se refiere a la morfología del instrumento público que se utiliza como base de la actuación notarial. Mientras que la anterior redacción de la Ley Hipotecaria, al tratar en el Título VI de la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la

realidad jurídica, identificaba la intervención notarial con el acta de notoriedad, la reforma operada por la Ley 13/2015 configura la actuación notarial desde el punto de vista de la tramitación de expedientes de jurisdicción voluntaria, dirigidos a constatar la existencia de un título de adquisición que permita la inscripción de un derecho (o la actualización de su contenido material) en el Registro de la Propiedad.

Es decir, no se trata de declarar la notoriedad de un hecho sino de tramitar un procedimiento que permita dotar de agilidad y seguridad al acceso de los derechos (y a la descripción de su objeto material) al Registro de la Propiedad. Un acta de notoriedad podrá formar parte, como veremos, del procedimiento pero no constituye el procedimiento en sí. Por tanto la intervención notarial, que deberá regirse en todo caso por las normas generales de la legislación notarial, no queda constreñida al artículo 209 del Reglamento Notarial que es la sede de las actas de notoriedad.

De ahí que tenga relevancia diferenciar claramente, dentro de la intervención notarial en esta materia, entre los procedimientos dirigidos a la inmatriculación de fincas (artículo 203 LH) y rectificación de cabida (artículo 201 LH) y la actuación notarial, que forma parte de estos procedimientos, y que tiene por objeto exclusivo la incorporación de la realidad física inmobiliaria, vía cartografía catastral, a la descripción de los inmuebles en el Registro de la Propiedad, ya sea por inmatriculación o por actualización de la información existente. El supuesto más representativo quizás sea el de la integración del procedimiento notarial de subsanación de discrepancias en el expediente de dominio o de rectificación de cabida, tema del que se tratará en próximas entregas.

Por otra parte la Ley 13/2015, como ya se ha apuntado, permite la acumulación de los procedimientos y su integración coetánea o sucesiva, siempre que se cumplan los trámites previstos para cada supuesto. Por ello, para intentar esbozar y entender, de forma sencilla, la estructura general de estos procedimientos parece aconsejable detenerse en el examen, desde un punto de vista eminentemente práctico, del desarrollo del procedimiento notarial más paradigmático, esto es, el expediente de dominio regulado por el artículo 203 LH. Se trata de un procedimiento que, bien entendido, puede convertirse en un instrumento muy ágil y eficaz para el acceso de la información gráfica georreferenciada al Registro de la Propiedad justo en el momento en que ésta es más necesaria: la inmatriculación de una finca. Pero de esta materia se tratará más detalladamente en la próxima entrega.

Antonio Jiménez Clar

Notario de Jávea