

NOVEDADES DE INTERÉS NOTARIAL DE LA RESOLUCIÓN CONJUNTA DE 7 DE OCTUBRE DE 2020 DE LA DGSJFP Y DE LA DGC

Víctor Esquirol Jiménez
Notario de El Masnou

Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad¹.

PRIMERO.- COMUNICACIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS

Debe partirse de la base de que, para alcanzar la coordinación gráfica entre una finca registral y su correspondiente parcela catastral, cuando los otorgantes manifiestan que la representación gráfica georreferenciada catastral (RGGC) no se corresponde con la realidad, debe elaborarse una representación gráfica georreferenciada alternativa (RGGA) (arts. 199.2, 200 y 201.1.b LH). Los pasos son: a) inscripción de la RGGA; b) comunicación de la inscripción de la RGGA por parte del Registro al Catastro; c) rectificación de la parcela catastral por parte del Catastro; d) comunicación de la rectificación catastral al Registro; e) constancia registral de haberse alcanzado la coordinación gráfica.

La novedad que introduce este apartado de la resolución respecto del sistema anterior radica en que solo permite el inicio del proceso de coordinación cuando la RGGA inscrita haya obtenido un informe de validación gráfica alternativa (IVGA) con resultado positivo por ser compatible la RGGA con la cartografía catastral. El IVGA puede obtenerse en la Sede Electrónica del Catastro (SEC), tras subir el archivo que contiene la RGGA. El IVGA puede ser obtenido igualmente por el notario autorizante y también, lo que es recomendable, por el técnico que haya elaborado la RGGA, de manera que a la escritura y al Registro no se aporte el archivo que contiene la RGGA, sino el IVGA ya obtenido por el técnico. En el IVGA figura un CSV que es lo que el registrador debe comunicar al Catastro para que este inicie el proceso de coordinación. En el propio IVGA, el Catastro indica el resultado del informe, en función de su compatibilidad con la cartografía catastral. Solo si el resultado del IVGA es positivo podrá tramitarse la alteración del Catastro y por lo tanto obtenerse la coordinación gráfica. Si es negativo, ello no impide la inscripción de la RGGA, pero sí la modificación del Catastro y la coordinación².

¹ BOE de 10 de octubre de 2020 (ref. BOE-A-2020-12111).

² No dice la resolución si el registrador debe comunicar al Catastro el SIC del IVGA negativo, pues dicho resultado no permite el inicio de coordinación. En mi opinión, sí debe hacerlo, aunque no sé con qué efectos,

Otra novedad que introduce esta resolución es el establecimiento de una clasificación en función del estado de coordinación gráfica entre una finca registral y una parcela catastral, a los efectos de su inclusión en la publicidad registral. Dichos estados o situaciones están definidos en el Anexo I:

1. Finca coordinada

Tiene lugar esta situación cuando la RGGC está inscrita en el Registro. La coordinación siempre está referida a la fecha en que se practica la inscripción de la RGGC, de forma que no se puede saber si con posterioridad a dicha fecha sigue coordinada (pues la RGGC puede haber variado). No obstante, mientras en el Registro conste la finca como coordinada, la inscripción goza de la presunción de exactitud en relación con la ubicación y la delimitación geográfica de la finca (art. 10.5 LH).

2. Finca no coordinada

Es la situación de la finca inscrita sin la RGGC, ya sea por no constar inscrita ninguna georreferenciación o por haberse inscrito una RGGA que no ha podido coordinarse con el Catastro. También debe incluirse en esta situación el caso de la RGGA inscrita pero que ha obtenido un resultado negativo en el IVGA, por no cumplir con los requisitos técnicos exigidos³, pues este resultado cierra la puerta a la alteración del Catastro y, por lo tanto, a la coordinación gráfica, como se desprende de otros puntos de la resolución.

La inscripción de una finca no coordinada no goza de la presunción de exactitud, salvo que la RGGA inscrita haya sido validada por una autoridad pública y hayan transcurrido 6 meses desde que el Registro haya comunicado al Catastro la inscripción sin que este a su vez haya comunicado a aquel que existan impedimentos a su validación técnica (art. 10.5, párrafo 2º)⁴.

3. Finca pre-coordinada

Es la situación provisional que tiene lugar durante el proceso que empieza con la inscripción de la RGGA que haya obtenido un IVGA con resultado positivo y que finaliza con la constancia en el Registro de la coordinación con el Catastro (previa expedición, tras practicarse la alteración del Catastro, de una nueva RGGC concordante con la RGGA

pues el art. 199 LH no distingue y, además, en el punto 4 de este apartado 1, se introduce el deber del Registro de comunicar al Catastro las RGGA presentadas cuya inscripción haya sido suspendida o denegada, con indicación de la causa que motive dicha suspensión o denegación (por lo que con mayor motiva deberían notificarse las inscritas aunque sea con el IVGA negativo).

³ Contenidos en el apartado 7 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 requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

⁴ Parece que el precepto se refiere a las fincas que son inscritas a resultas de un procedimiento administrativo (concentración parcelaria, reparcelación, etc.). No debe confundirse la «validación técnica» de este precepto con la «validación gráfica» que genera el IVG al que hemos hecho referencia anteriormente; la validación técnica es el proceso por el que el Catastro comprueba la validez de la modificación propuesta, mientras que la validación gráfica solo indica la compatibilidad o no de la RGA con la cartografía catastral.

inscrita) Debe entenderse que también finaliza cuando el Catastro comunica al Registro que no puede realizar la validación técnica de la RGGA que llevaría a la alteración de la RGGC, supuesto en el que la finca pasará al estado de no coordinada.

Esta situación de pre-coordinación no produce efecto alguno, pero la resolución considera necesaria su «*tematización* para que los ciudadanos puedan tener una información actualizada e indicativa del estado y evolución del proceso de coordinación». Para ello, al inscribirse una RGGA el registrador hará constar esta situación de pre-coordinación. Deduzco que lo que se pretende es simplemente la publicidad de esta situación, para que pueda saberse si la finca está en situación de no coordinación o en la de pre-coordinación.

La resolución añade que no afecta al estado de pre-coordinación el hecho de que algún titular de parcela catastral colindante haya hecho alegaciones oponiéndose a la inscripción de la RGGA en el marco del procedimiento del art. 199.2 LH, si tales alegaciones han sido desestimadas motivadamente por el registrador. Recuérdese que, conforme a este precepto, para inscribir una RGGA el registrador debe comunicarlo previamente no solo a los titulares registrales sino también a los catastrales de las fincas colindantes y que la oposición de cualquiera de ellos puede impedir la inscripción, salvo que el registrador desestime motivadamente dichas alegaciones. La resolución también aclara, innecesariamente, que la desestimación tampoco impide la inscripción de la RGGA.

En la publicidad registral, además de constar la situación de finca pre-coordinada, deberá figurar la causa de dicha situación, pudiendo darse los siguientes supuestos:

a).- Finca pre-coordinada pendiente de ajuste por desplazamiento

Tiene lugar cuando en el levantamiento técnico realizado con motivo de la RGGA se aprecian desplazamientos y/o giros en la cartografía catastral, que han de corregirse en su caso mediante un ajuste masivo de toda el área o sector afectado (art. 18.4 TRLC).

En estos casos, el IVGA ha de incorporar un doble archivo, en formato GML, tanto de las coordenadas derivadas del levantamiento técnico como de las catastrales equivalentes, así como los parámetros de transformación aplicados, que pueden obtenerse en la propia SEC.

Cuando el Catastro comunique al Registro la nueva RGGC de las parcelas objeto del ajuste cartográfico, el registrador procederá a la comprobación de la identidad gráfica entre los nuevos recintos y la RGGA inscrita para realizar los ajustes cartográficos que sean necesarios, para reflejar en la inscripción las nuevas coordenadas y para hacer constar la coordinación gráfica.

b).- Finca pre-coordinada pendiente de procesamiento

Tiene lugar en los casos siguientes:

- Finca con RGGA inscrita y con un IVGA positivo, existiendo una modificación física de parcelas que respeta la geometría catastral y sin que haya parcelas catastrales

colindantes afectadas. Sería el caso, por ejemplo, de una segregación en que la suma de superficies de las fincas segregadas y resto concuerdan con la superficie catastral (o presenta una diferencia inferior al 10% de la superficie inscrita) y la geometría de las fincas respeta la catastral (pues, aunque haya concordancia en cuanto a la superficie, puede haber invasión de fincas catastrales colindantes por no concordar la delimitación perimetral, lo que la resolución denomina «diferencias en las relaciones topológicas»).

- Finca con RGGA inscrita y con IVGA positivo, existiendo discrepancias geométricas con parcelas catastrales colindantes afectadas, incluso cuando las discrepancias afecten al dominio público no desliniado. En el ejemplo anterior, si hay colindantes catastrales afectados que, por lo tanto, tienen que ser notificados en el procedimiento del art. 199.2⁵.

- Finca de dominio público que no tenga asignada referencia catastral asociada a un recinto gráfico, con RGGA inscrita y con aportación de IVGA positivo o del informe positivo del Catastro previsto en el art. 206 LH.

Cuando el Catastro comunique al Registro la nueva RGGC, el registrador comprobará la identidad gráfica con la RGGA inscrita y hará constar que la finca se encuentra en estado de coordinada.

c).- Finca pre-coordinada pendiente de procesamiento y de ajuste por desplazamiento

Tiene lugar cuando concurren las dos situaciones definidas en los apartados anteriores.

Si la comunicación del Catastro al Registro, incluyendo la nueva RGGC, da respuesta a las dos propuestas de alteración cartográfica, el registrador podrá hacer constar que está en estado de coordinada; si solo da respuesta a una de las propuestas, la finca seguirá en situación de «pre-coordinada pendiente de procesamiento» o de «pre-coordinada pendiente de ajuste de desplazamiento», según el caso.

SEGUNDO. PRECISIÓN MÉTRICA DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL

La precisión métrica de la cartografía catastral suele ser inferior a la que resulta de las RGGA, por lo que se faculta al titular registral para que pueda mejorar aquella mediante la inscripción de una RGGA por alguno de los procedimientos de los arts. 199.2, 200 y 201.1 LH. Inscrita la RGGA el registrador hará constar el estado de «pre-coordinada pendiente de procesamiento» y remitirá al Catastro el CSV del IVGA, así como un enlace o vínculo electrónico al contenido de la certificación en la que consten las incidencias del expediente registral tramitado, incluyendo, si ha habido oposición por parte de algún titular catastral afectado, la motivación jurídica por la que el registrador hubiera desestimado la oposición formulada. Estas incidencias podrán ser tenidas en

⁵ También puede seguirse el procedimiento notarial del art. 201.1, en cuyo caso es el notario quien debe seguir el procedimiento del art. 18.2 TRLC, cuando esté operativo. El expediente de deslinde del art. 200 LH también puede basarse en una RGGA cuando la RGGC no se corresponde con la realidad.

cuenta en el procedimiento de rectificación catastral. Es de esperar que esta comunicación del Registro al Catastro simplifique y agilice el procedimiento catastral, mediante la evitación de la duplicidad de trámites.

TERCERO. MARGEN DE TOLERANCIA GRÁFICA

Como quiera que las escalas y, por consiguiente, la precisión de las RGGA, suelen ser diferentes a las de la cartografía catastral, es necesario definir unos parámetros que permitan la comparación entre ellas e indicar cuándo son equivalentes o similares. Dichos parámetros configuran el llamado «margen de tolerancia» y son los indicados en el Anexo II de la resolución, conforme al cual para que exista identidad gráfica entre la RGGA y la RGGC se requiere:

1. Que la línea exterior que delimita el perímetro de la geometría de la RGGA esté comprendida, en el caso de cartografía urbana, dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,50 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros, trazados ambos a partir de la línea que delimita el perímetro de la representación geométrica de la parcela catastral. En el caso de cartografía rústica, la distancia para delimitar el borde exterior será de +2,00 metros, mientras que para el borde interior será de -2,00 metros, medidos a partir de la citada línea.

2. Adicionalmente, que la diferencia de superficie entre la RGGA y la cartografía catastral no exceda del 5% de la superficie catastral⁶.

Cuando ambas RGG son equivalentes o similares se considera cumplido el llamado «criterio de identidad gráfica», según el Anexo II de la resolución, «al objeto de facilitar el consentimiento informado del propietario sobre la inscripción de la RGGC o bien de ejercer su derecho a la mejora de la precisión métrica de la parcela».

No debe confundirse, por tanto, el concepto de criterio de identidad gráfica con el de correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral a los efectos de los arts. 9 y 199 LH. La correspondencia se refiere a la correlación entre la descripción literaria de la finca registral y la descripción gráfica de la RGG aportada para su inscripción (sea la catastral o la alternativa); el criterio de identidad gráfica compara la RGGC con la RGGA⁷ y no se requiere para alcanzar la coordinación gráfica entre la finca registral y la parcela catastral.

Para comprobar el margen de tolerancia, los registradores dispondrán de una «herramienta técnica», sin perjuicio de que el SEC también informe sobre ello (punto 3 y 4).

Y ahora viene algo realmente importante a efectos notariales: el último punto del Anexo II de la resolución modifica de forma subrepticia el art. 202 LH al exigir la

⁶ Si hay discrepancias geométricas deben cumplirse ambos parámetros para que exista identidad gráfica; si solo existe un giro y/o desplazamiento, basta con que se dé el primero de ellos.

⁷ O, según dicho Anexo II, la obtenida del recinto foto-interpretado sobre ortografía del PNOA u otras cartografías oficiales que delimiten el dominio público y las limitaciones de naturaleza pública o medioambiental.

inscripción de la RGG de la finca para inscribir las declaraciones de obra nueva en los casos que cita. Dice literalmente el punto 3 del anexo:

«A los efectos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, las coordenadas que definan la superficie ocupada por la edificación habrán de estar referidas siempre a su posicionamiento absoluto sobre el terreno, por lo que en aquellos casos de fincas con desplazamientos y/o giros o afectadas por discrepancias geométricas deberá procederse previamente a su subsanación, para reflejar con precisión su ubicación y para evitar que la edificación se localice fuera de su delimitación perimetral.

También procederá la inscripción de la representación gráfica de la finca cuando la edificación ocupe la totalidad de su superficie o por su ubicación existan dudas sobre su posible intersección o extralimitación respecto de la línea exterior de la finca o parcela.»

El examen de esta disposición requiere sin duda un mayor detenimiento del que pueden ofrecer estas notas de urgencia, pero en mi opinión es totalmente censurable: a) por su ubicación, al final del último anexo de una resolución dedicada a especificaciones técnicas de las RGGA y al intercambio de información entre Registro y Catastro; y b) por su contenido, que puede impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad de una declaración de obra nueva, creando una notable inseguridad jurídica a la hora de autorizar la correspondiente escritura.

En concreto, para inscribir una declaración de obra nueva la resolución que comentamos exige, no solo la aportación de las coordenadas de la superficie de terreno ocupada por la edificación, sino también:

a).- La subsanación de la cartografía catastral, si la parcela está afectada por un desplazamiento y/o giro o por discrepancias geométricas. Por tanto, si en el momento de otorgarse la escritura no se advierte alguna de dichas circunstancias, no podrá inscribirse; para prevenir dicha incidencia, el técnico que elabore la lista de coordenadas para incorporarlas a la escritura debería comprobar si en la cartografía catastral se da alguna de dichas circunstancias, para lo cual deberá elaborar una RGG (siempre) y verificar si se cumple el criterio de identidad gráfica por respetarse el margen de tolerancia, en la forma antes referida. Y si constata que hay un giro o un desplazamiento o una discrepancia geométrica que no respete dicho margen de tolerancia, deberá aportarse la RGGA de la parcela (o, más concretamente, el IVGA obtenido a través de la SEC) para su inscripción en el Registro de la Propiedad. El registrador practicará la inscripción si la discrepancia entre la RGGA y la RGGC se encuentra dentro de los márgenes de tolerancia indicados (basta con cumplir el primero, si hay un giro o desplazamiento sin discrepancia geométrica; hay que cumplir los dos si hay discrepancia geométrica, haya o no giro o desplazamiento); no obstante, puede no inscribir pese a respetarse dichos márgenes, motivando su decisión en un informe que se incorporará al expediente (punto 8).

b).- La inscripción de la RGG (catastral o alternativa) de la finca cuando la edificación ocupe la totalidad de la superficie o el registrador albergue dudas fundadas y

razonadas sobre su posible intersección o extralimitación respecto de la línea exterior de la finca⁸.

De aquí a proclamar que la inscripción de la RGG de la finca es necesaria en todo caso de inscripción de declaración de obra nueva (insisto, en contra de lo exigido por el art. 202 LH), salvo en los casos excepcionales de exoneración⁹, hay un pequeño paso. Además, esta exigencia puede conllevar la necesidad de subsanar la cartografía catastral, lo que aún complica más todo el proceso, que se ve en parte suavizado por la posibilidad de inscribir la RGGA (y por lo tanto la declaración de obra nueva), con todos los efectos de la inscripción salvo los derivados de la coordinación gráfica, antes de modificar el Catastro, quedando la finca en el ínterin en estado de «finca pre-coordinada».

CUARTO. INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS CATASTRALES

La resolución se remite a la LH especificando que el registrador, al inscribir la RGGC, inscribirá las coordenadas resultantes de la cartografía catastral haciéndose constar, en su caso, la aplicación del criterio de identidad gráfica con remisión al informe que lo documente. También deberá remitir un informe motivado en caso de «no ser posible» la inscripción de la RGGC.

QUINTO. INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS GEORREFERENCIADAS ALTERNATIVA POR MODIFICACIÓN FÍSICA DE PARCELAS, QUE RESPETEN LA GEOMETRÍA CATASTRAL Y NO AFECTEN A PARCELAS CATASTRALES COLINDANTES

La resolución se refiere a la inscripción de RGGA que sean consecuencia de actos de segregación, división, agrupación u otros similares y que respeten la geometría catastral de la finca o fincas matrices (es decir, las fincas matrices se corresponden con las parcelas catastrales por concordar la superficie y por respetar la geometría de estas).

Los números 1 y 2 no añaden más novedad que el que las fincas quedarán en situación de «pre-coordinadas pendientes de procesamiento», mientras no se comuniquen por el Catastro al Registro las nuevas referencias catastrales con sus correspondientes representaciones gráficas; inscritas las nuevas RGGC, el registrador hará constar la coordinación por nota marginal y comunicará dicho estado al Catastro, así como la CRU de cada una de las fincas correspondientes.

El número 3 aclara que en las agrupaciones y agregaciones de fincas es suficiente («a efectos de la coordinación») la inscripción de la RGGA correspondiente a la finca

⁸ Se sigue en este punto la doctrina de la DGRN. La R. de 4 de enero de 2019 (*BOE-A-2019-1523*), entre otras, exige la inscripción de la RGG de la finca cuando la edificación ocupe todo el terreno o en caso de situarse todas o parte de las coordenadas en los límites de la finca.

⁹ Declaración de obra nueva en construcción (R. de 7 de noviembre de 2016 -*BOE-A-2016-11044*) o ampliación de obra que no implique una mayor ocupación del terreno (R. de 23 de mayo de 2016 -*BOE-A-2016-5688*).

resultante, sin necesidad de inscribir previamente cada una de las representaciones gráficas de las fincas afectadas.

El número 4 recoge la doctrina de la DGRN¹⁰ de que la regla general implica que habrá de inscribirse y coordinarse la RGG tanto del resto de la matriz como de la porción segregada; sin embargo, será suficiente con inscribir la RGG de la porción segregada cuando se trate de fincas registrales con segregaciones o expropiaciones pendientes, que no hayan accedido al folio registral de la matriz y en las que no sea posible la determinación de la finca restante.

El número 5 también confirma la doctrina de la DGRN¹¹ respecto de las llamadas fincas efímeras, instrumentales o intermedias (por ejemplo, segregación previa a una agrupación), esto es, modificaciones de entidades hipotecarias que se realizan para ser inmediatamente canceladas mediante la creación de nuevas fincas registrales, siendo suficiente con la inscripción de la RGG de los inmuebles resultantes.

El número 6 aclara que el registrador deberá remitir al Catastro la representación gráfica de todas las parcelas catastrales afectadas junto con el CSV del IVGA positivo.

Recordemos que, según la DGRN¹², la RGG a inscribir no será necesariamente una RGGA, sino que puede ser la RGGC (o varias de ellas), si la modificación de entidad hipotecaria se corresponde con las parcelas catastrales ya existentes. En caso contrario, deberá aportarse una RGGA y la finca quedará en estado de «pre-coordinada pendiente de procesamiento (punto 3, apartado 6º).

SEXTO. INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS GEORREFERENCIADAS ALTERNATIVAS POR DISCREPANCIAS QUE NO RESPETEN LA GEOMETRÍA CATASTRAL INICIAL Y QUE AFECTEN A PARCELAS CATASTRALES COLINDANTES

La resolución define la discrepancia geométrica como «la existencia de diferencias en lo referente a la superficie y relaciones topológicas¹³ con las parcelas colindantes, entre la representación del inmueble en la cartografía catastral y su comparación con la representación del mismo mediante otra cartografía oficial que delimita el dominio público, levantamiento u ortofotografía del PNOA¹⁴».

El propietario de una finca puede corregir las discrepancias geométricas advertidas aportando al Catastro una RGGA. Si además desea rectificarlas en el Registro de la Propiedad, deberá seguir los procedimientos especialmente habilitados por la ley hipotecaria (arts. 199.2, 200 y 201.1) y el registrador deberá comunicar la rectificación al Catastro para que este subsane las discrepancias conforme al art. 18.3 TRLC. Entre tanto,

¹⁰ Cfr. RR. de 2 de septiembre de 2016 (BOE-A-2016-8813) y de 11 de junio de 2020 (BOE-A-2020-8903).

¹¹ R. de 8 de junio de 2016 (BOE-A-2016-6256).

¹² Cfr. R. de 18 de febrero de 2019 (BOE-A-2019-3601).

¹³ No hay diferencias en las relaciones topológicas de las parcelas colindantes en los casos de giros y/o desplazamientos en la cartografía catastral, como veremos en el apartado siguiente.

¹⁴ Plan Nacional de Ortografía Aérea.

la finca quedará en estado de «finca pre-coordinada pendiente de procesamiento». Entre Registro y Catastro se practicarán las comunicaciones ya citadas anteriormente.

En otro orden de cosas, el punto 6 prevé que si se pretende inscribir una RGGA que invada el dominio público, el IVGA positivo¹⁵ advertirá de dicha circunstancia y el registrador, en la tramitación del procedimiento del art. 199.2 lo notificará, además de a los titulares registrales y catastrales de las parcelas colindantes afectadas, a la Administración titular de inmueble de dominio público afectado¹⁶.

SÉPTIMO. DE LOS GIROS Y/O DESPLAZAMIENTOS

Según el punto 1, los giros o desplazamientos en la cartografía catastral se corregirán por el Catastro mediante el ajuste masivo de todo el área o sector afectado. La mera existencia de estos giros o desplazamientos no supone, por sí misma, la invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría y las relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables.

Para inscribir una RGGA de una finca incluida en un recinto girado y/o desplazado, deben aportarse en el informe técnico los dos ficheros citados en el apartado primero, nº 3.a). La finca estará en situación de «pre-coordinada pendiente de ajuste por desplazamiento» (o de «pre-coordinada pendiente de procesamiento y de ajuste por desplazamiento», si la RGGA es consecuencia de actos de modificación de entidades hipotecarias).

No obstante, si el giro y/o desplazamiento cumple el criterio de identidad gráfica y el propietario de la finca lo consiente, se inscribirán solo las coordenadas resultantes de la cartografía catastral y la finca quedará en estado de «coordinada». Registro y Catastro se comunicarán sus actuaciones en la forma dicha anteriormente.

OCTAVO.- COMBINACIÓN DE GIROS Y/O DESPLAZAMIENTOS CON DISCREPANCIAS DE GEOMETRÍA

Si se dan dichas circunstancias con motivo de la presentación de una RGGA, el proceso es el siguiente: en primer lugar, se realizará el ajuste del giro y/o desplazamiento

¹⁵ Puede sorprender que un IVG de una RGGA que invada el dominio público ofrezca un resultado positivo, pero es perfectamente posible, pues el IVG solo acredita el cumplimiento de los requisitos técnicos del apartado séptimo 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 (BOE del 30 de octubre); en particular, comprueba que la representación gráfica esté representada sobre la cartografía catastral y respete la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. Como dice la propia DGC (http://www.catastro.minhap.es/esp/faqs_catastro_registro.asp?q=35), el informe de validación gráfica, en ningún caso valida que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

¹⁶ Sorprendentemente, el art. 199 dispone que si el registrador considera que la RGGA de la finca invade el dominio público denegará la inscripción y lo notificará a la Administración afectada; cuando en realidad lo que debería decir (y así lo ha entendido la DGRN) es que debería notificar la posible invasión a la Administración antes de denegar la inscripción, para que esta informe al respecto y calificar en consonancia con lo que aquella manifieste. Ahora, la resolución conjunta confirma esta doctrina.

de la cartografía para, a continuación, aplicar el criterio de identidad gráfica. Si este se cumple y el propietario¹⁷ lo consiente solo se inscribirán las coordenadas catastrales y la finca quedará en situación de «coordinada». En caso contrario, o si el propietario ejerce su derecho a obtener la mejora de la precisión métrica, deberá aportar una RGGA con el doble juego de ficheros ya citado y podrá inscribirse dicha RGGA en el Registro conforme a la Ley Hipotecaria, quedando la finca en situación de «pre-coordinada pendiente de ajuste de desplazamiento y de procesamiento», hasta que se produzca la alteración geométrica propuesta en cuyo momento pasará a estar «pre-coordinada pendiente de ajuste por desplazamiento»; y, cuando se ajuste por el Catastro el giro y/o desplazamiento de la zona afectada, la finca pasará a estar «coordinada» o «no coordinada». También se practicarán las comunicaciones referidas.

NOVENO. RECTIFICACIÓN DE ERRORES EN LA COORDINACIÓN

Prevé las comunicaciones a realizar entre Registro de la Propiedad y Catastro en caso de que cualquiera de dichos organismos detecte errores en la coordinación. El punto más interesante es el 2, que dispone que si el Catastro detecta «la existencia de un posible error o incoherencia en la coordinación, lo comunicará al Registro de la Propiedad por los procedimientos previstos en la presente Resolución, al efecto de que en éste se puedan practicar las rectificaciones que procedan conforme a la legislación hipotecaria.» Esta disposición se refiere a los posibles errores advertidos en el proceso de coordinación, no a las ulteriores alteraciones catastrales que puede sufrir una finca coordinada, cuestión que trata el apartado siguiente.

DÉCIMO. PROCEDIMIENTO CATASTRAL DE AJUSTES CARTOGRÁFICOS

Una de las principales críticas que recibió la Ley 13/2015 fue la de que, habiendo alcanzado alguna finca registral la coordinación gráfica con el Catastro, este pudiese alterar la RGGC sin ni siquiera comunicarlo al Registro de la Propiedad, con lo que la finca gozaría de una presunción de exactitud que ya no se correspondería con la realidad.

La presente resolución dispone que si el Catastro rectifica su cartografía comunicará al Registro las nuevas coordenadas de las parcelas que constasen como «pre-coordinadas pendientes de ajuste por desplazamiento» o «coordinadas» con anterioridad (no, por tanto, de las que consten como «pre-coordinadas pendientes de procesamiento», como es lógico pues están en trámite de coordinación por la existencia de discrepancias geométricas).

1. Si la finca en el Registro consta como «pre-coordinada pendientes de ajuste por desplazamiento», el registrador comprobará si las nuevas coordenadas resultantes del

¹⁷ La presente resolución utiliza en varias ocasiones el término «propietario», cuando técnicamente es más correcto referirse al «titular registral» o al «titular catastral» o a ambos, pues son dichos titulares quienes pueden instar los procedimientos mencionados en esta resolución con independencia de quien sea el verdadero propietario. Dado que el Catastro no es un registro de titularidades, es el titular registral quien puede promover los procedimientos de los arts. 9, 199, 200 y 201 LH, sin que el titular catastral tenga más facultad que la de poder oponerse motivadamente a la tramitación de dichos procedimientos cuando sea notificado sobre los mismos y las que le confiere la normativa catastral.

ajuste se encuentran dentro del margen de tolerancia respecto de las que constan en la RGGA inscrita:

a).- Si lo están, notificará las nuevas coordinadas al titular registral y, si este no manifiesta su oposición expresa en el plazo de 20 días, la finca pasará a la situación de «coordinada» con las coordenadas resultantes de la comunicación del Catastro. Si el titular registral se opone, la finca pasará a la situación de «no coordinada».

b).- Si no lo están, el registrador lo notificará al titular registral a los efectos de que este pueda tramitar el procedimiento registral de rectificación de descripción que corresponda y la finca pasará a la situación de «no coordinada».

2. Si la finca registral ya consta como coordinada, también debemos distinguir en función de si las nuevas coordenadas están o no dentro del margen de tolerancia en relación con las que constan inscritas:

a).- Si están dentro del margen de tolerancia, el registrador comunicará las nuevas coordinadas al titular registral y si este no manifiesta oposición expresa en el plazo de 20 días, la finca mantendrá su estado de coordinada inscribiéndose las coordenadas nuevas; si se opone, la finca mantendrá su estado de coordinada referida a la fecha inicial de la inscripción del dominio (en el caso de inmatriculación o de finca creada a consecuencia de una modificación de entidades hipotecarias) o de la rectificación de la descripción (si la coordinación se alcanzó por alguno de los procedimientos de los arts. 199, 200 o 201 LH).

b).- Si las nuevas coordenadas no están dentro del margen de tolerancia, la finca mantendrá también su estado de coordinada referida a la misma fecha, con las coordenadas que constan en la inscripción, pero el registrador lo notificará al titular registral. Como puede verse, se mantiene la finca como coordinada pese a la descoordinación de hecho, pero al menos se notifica al titular registral la nueva situación¹⁸ para que pueda o bien rectificar la descripción registral o bien prestar su consentimiento a las nuevas coordenadas. Por lo tanto, el titular registral que no hace ninguno de estos actos sabe que, pese a seguir vigente la presunción de exactitud en relación con la ubicación y con la delimitación perimetral de la finca, dicha presunción no se ajusta a la realidad, con las consecuencias que ello puede tener en el tráfico jurídico; debería poner de manifiesto esta circunstancia al realizar actos dispositivos sobre la finca para que su actuación no sea calificada de mala fe. En la práctica notarial, cuando se produzca la transmisión onerosa de alguna finca en situación de coordinada, sería conveniente incluir la manifestación del transmitente sobre si ha recibido del Registro de la Propiedad alguna notificación relativa a la modificación de coordenadas con posterioridad a la fecha en que se haya alcanzado la coordinación gráfica con el Catastro.

¹⁸ He apuntado esta solución en ESQUIROL JIMÉNEZ, V., *La descripción de la finca en la escritura pública. Su coordinación con la realidad, con el Registro de la Propiedad y con el Catastro*, Ed. Marcial Pons, de próxima aparición.

UNDÉCIMO. SOLARES EDIFICADOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Como es sabido¹⁹, no puede inscribirse la RGG (y, por tanto, no puede alcanzarse la coordinación gráfica) de los elementos privativos de un inmueble²⁰ en régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, la RGG del solar (o, mejor dicho, del suelo), elemento común, sí puede ser objeto de inscripción y coordinación. A este respecto, este apartado prevé que el Catastro facilite «un servicio de certificación de parcelas sujetas al régimen de propiedad horizontal, que incluirá su geometría y un identificador asignado a estos solos efectos».

De este modo, sigue disponiendo la resolución, cuando, con ocasión de la declaración de una obra nueva terminada o bien como consecuencia de una operación específica, se solicite por las personas u órganos de la comunidad de propietarios legitimadas para ello la inscripción de la base gráfica del inmueble matriz en el que se enclava la edificación, se podrá aportar tanto la mencionada certificación de parcela como, en su caso, una representación gráfica georreferenciada alternativa, al objeto de establecer la situación de coordinación entre la finca registral matriz y la parcela catastral que se corresponda con el identificador asignado a estos solos efectos.

Alcanzada la coordinación gráfica, dicho estado se hará constar en el folio registral del solar y en el de cada uno de los elementos privativos que integren la propiedad horizontal, quedando estos últimos inscritos como «inmueble sobre parcela coordinada». Esta circunstancia (que no estado) se hará constar también en los certificados que el Catastro emita de los elementos privativos de los referidos inmuebles.

DUODÉCIMO. LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Se establece el deber de las Administraciones Pùblicas de inmatricular sus bienes de dominio público y se regula el procedimiento registral para ello, aportando para ello la CCDG de la parcela o parcelas catastrales que se correspondan con la descripción del inmueble en el título escrito de dominio o en la certificación administrativa prevista en la legislación hipotecaria que hayan servido de base para instar la inmatriculación. Por su escaso interés notarial y dada la ya excesiva longitud de estas simples notas, voy a omitir su examen aquí.

DECIMOTERCERO. CRITERIOS PARA DETERMINAR LAS RELACIONES TOPOLOGICAS ENTRE EL DOMINIO PÚBLICO Y LAS FINCAS O PARCELAS COLINDANTES Y SUS EFECTOS

Este apartado trata de los incidentes que pueden darse en relación con la delimitación gráfica entre el dominio público y las fincas registrales o parcelas catastrales colindantes. A destacar:

¹⁹ Cfr., RR. de 22 de julio de 2016 (BOE-A-2016-8571) y de 19 de julio de 2018 (BOE-A-2018-11309).

²⁰ No necesariamente un edificio, ya que el régimen de propiedad horizontal puede constituirse sobre inmuebles no edificados.

Si el dominio público ha sido deslindado de dichas fincas o parcelas mediante resolución administrativa o judicial, la representación gráfica resultante de las coordenadas establecidas en dicho procedimiento habrá de ser respetada en tanto no se proceda a su revisión conforme a la normativa aplicable. En cualquier otro caso:

a).- Si quien pretende la inscripción de RGGA de su finca es la Administración y hay parcelas colindantes afectadas, deberá: 1) aportarse un IVGA positivo; 2) corregir las discrepancias geométricas conforme a lo dispuesto en el apartado sexto; y 3) seguirse el procedimiento del art. 199 LH con citación de los titulares registrales y catastrales afectados. Si se produce una intersección respecto de alguna RGGA inscrita (invasión de una finca registral que tenga inscrita su RGGC), no se podrá inscribir la parte afectada (pero sí la parte restante), salvo que lo consienta el titular registral de aquella.

b).- Si quien pretende inscribir la RGGA de su finca es un particular y se produce una intersección con alguna finca del dominio público, deberá seguirse el procedimiento del art. 199.2 LH, con citación de la Administración afectada, siempre que se aporte un IVGA positivo, se trate de un dominio público no deslindado y así se acuerde por el registrador en dicho procedimiento. La finca podrá considerarse pre-coordinada pendiente de procesamiento. Si la Administración se opone motivadamente, no podrá inscribirse la RGGA, salvo que el registrador decida también motivadamente lo contrario.

DECIMOCUARTO. SUPUESTOS DE REORDENACIÓN DE LA PROPIEDAD Y OTROS ANÁLOGOS, EFECTUADOS MEDIANTE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

Entre otras normas, podemos destacar las siguientes:

Para delimitar los perímetros de las fincas resultantes es necesario determinar previamente la delimitación perimetral externa de las unidades o ámbitos de ejecución, y debe hacerse de modo que se respete la configuración perimetral externa de las parcelas catastrales afectadas.

No obstante, las fincas afectadas que se encuentren ya inscritas en el Registro de Propiedad conforme a su representación gráfica, habrán de ser incluidas en la Unidad de actuación administrativa conforme a la descripción resultante de su inscripción, sin perjuicio de su modificación de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Cuando para practicar la inscripción registral se haya optado por la agrupación instrumental de todas las fincas afectadas por el expediente de equidistribución para su posterior división como fincas independientes, no será necesaria la inscripción previa de la representación gráfica de la misma.

DECIMOQUINTO. FINCAS SITUADAS SOBRE TERRITORIO PERTENECIENTE A DOS O MÁS REGISTROS Y/O TÉRMINOS MUNICIPALES

Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros de la propiedad, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.

Si, una vez determinado el registro de la propiedad competente conforme a la regla anterior, la finca estuviera radicada en dos o más términos municipales, y dado que según la normativa catastral existirá un inmueble catastral independiente en cada uno de los términos municipales en los que ésta se encuentre enclavada o radique, la coordinación gráfica de dicha finca se podrá efectuar con el conjunto de los inmuebles catastrales que se correspondan con aquélla.

En todo caso, para posibilitar la comprobación por parte del Catastro del cumplimiento de los requisitos técnicos, será necesario aportar un informe de validación gráfica por cada término municipal afectado.

CONCLUSIÓN. PRINCIPALES NOVEDADES DE INTERÉS NOTARIAL INTRODUCIDAS POR ESTA RESOLUCIÓN

Por orden de aparición:

- El inicio del proceso de coordinación requiere la inscripción de una RGA que haya obtenido un IVG con resultado positivo.
- La clasificación de las fincas registrales en función de su estado de coordinación con sus correspondientes parcelas catastrales.
- El titular registral puede obtener la mejora de la precisión métrica de la RGGC presentando una RGGA (o, mejor dicho, aportando el CSV correspondiente⁹)
- Se regula la “descoordinación sobrevenida”, que deberá ser notificada por el Catastro al Registro y por el registrador al titular registral.
- La exigencia casi generalizada de inscribir la RGGC o la RGGA de la finca para otorgar e inscribir la escritura de declaración de obra nueva, lo que supone en todo caso que el otorgante presente la lista de coordenadas de la superficie de terreno ocupada por la edificación y un técnico elabore además una RGG para comprobar si la cartografía catastral presenta un giro o un desplazamiento o si existen discrepancias geométricas.