CARTOGRAFIA JURIDICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

TEMA III

LA CORRESPONDENCIA ENTRE LA FINCA REGISTRAL Y LA PARCELA CATASTRAL.

1.- INTRODUCCION GENERAL.

2.- LA APRECIACION DE LA CORRESPONDENCIA SE ATRIBUYE AL REGISTRADOR EN EL AMBITO DE SUS COMPETENCIA

3.- NO EXISTE UN CONCEPTO UNIVOCO DE CORRESPONDENCIA

4.- LA NO CORRESPONDENCIA ABSOLUTA. LA INCOMPATIBILIDAD

5.- LA CORRESPONDENCIA BASICA O DE PRIMER NIVEL: FINCA GEOLOCALIZADA CON PROBLEMAS PARA VALIDAR (LAS LLAMADAS FINCAS ROJAS)

6.- CORRESPONDENCIA DE SEGUNDO NIVEL: FINCA GEOLOCALIZADA Y CON REFERENCIA CATASTRAL ASOCIADA. SIN COLOR ESPECIFICO.

7.- CORRESPONDENCIA DE TERCER NIVEL: FINCA GEOLOCALIZADA, CON RC ASOCIADA Y CON PERÍMETRO VALIDADO EN LA APLICACIÓN: LAS FINCAS AMARILLAS

8.- CORRESPONDENCIA DE CUARTO NIVEL: LA INSCRIPCION GRAFICA

9.- LA CORRESPONDENCIA EN LA LEY 13/2015

INTRODUCCION GENERAL.

El establecimiento de la correspondencia entre la finca registral y un recinto cartográfico o el recinto de la parcela catastral es el requisito fundamental del que depende la coordinación entre el Registro y el Catastro. En realidad la correspondencia debe establecerse entre la descripción literaria contenida en el folio registral y un determinado recinto cartográfico, normalmente el catastral, pero también puede ser el resultante de una gráfica alternativa y éste es el criterio que se desprende de la actual regulación establecida en la Ley 13/2015 de modificación de la Ley Hipotecaria.

LA APRECIACION DE LA CORRESPONDENCIA SE ATRIBUYE AL REGISTRADOR EN EL AMBITO DE SUS COMPETENCIA.

Lo primero que hay que destacar es que la Ley ha dejado a la apreciación del registrador el establecimiento de la correspondencia y así:

Art 9 señala: " la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador…."

Art 10 señala: "El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca…."

Art 199: " La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el art 9"

" En caso de calificación positiva, la certificación gráfica se incorporará….."

Se establece en el art 9 cuando señala: " *La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita,….."*

Esta es una cuestión importante ya que, como hemos visto en otro lugar, el Catastro parece que asume la competencia cartográfica, pero la apreciación jurídica de la correspondencia entre la finca y la parcela es una tarea encomendada al registrador y su decisión al respecto recurrible como cualquier otra calificación.

NO EXISTE UN CONCEPTO UNIVOCO DE CORRESPONDENCIA.

Tanto en la nueva normativa hipotecaria como en la doctrina de la DGRN no hay un concepto estable de correspondencia que se refieren indistintamente a correspondencia, identidad, coincidencia, y es que, como intentaremos exponer, no existe un concepto unívoco de la misma.

Con carácter general puede decirse que la correspondencia que nos atañe es la que tiene lugar cuando el inmueble descrito literariamente en el folio registral es el mismo al que se refiere un determinado un recinto geográfico, sea éste catastral o alternativo, de forma que los derechos reales inscritos en el folio pueden aplicarse a la porción del territorio delimitado dentro de tal recinto. Pero este concepto general tiene muchas matizaciones, desde la no correspondencia

absoluta hasta la correspondencia perfecta, lo que desemboca en situaciones distintas que implican requisitos y consecuencias jurídicas también diferentes.

Lo que ocurre es que una parte de la doctrina parte de una concepción unívoca de la correspondencia, de forma que esta existe o no existe y sólo se produce por cumplimiento de los requisitos legalmente previstos (por ejemplo que la diferencia entre la superficie literaria en Registro y la cartográfica del recinto no exceda el 10%). Nosotros, vamos a distinguir las siguientes situaciones de correspondencia:

LA NO CORRESPONDENCIA ABSOLUTA. LA INCOMPATIBILIDAD

Esta situación se produce cuando entre la finca registral y el recinto que se propone existe incompatibilidad descriptiva, de forma que en ningún caso puede tratarse del mismo inmueble. Normalmente esta situación se produce por errores en la asignación de la referencia catastral que sitúa al inmueble en un paraje completamente diferente. Por ejemplo la finca en el Registro está situada en una partida aledaña al mar y uno de los linderos es precisamente la zona marítimo terrestre, mientras que la referencia catastral que se pretende asignar ubica la finca en una zona interior que nada tiene que ver. Por ello hablamos de incompatibilidad descriptiva.

La consecuencias fundamental de esta incompatibilidad es que el recinto catastral no puede quedar en la aplicación asociado a la finca; la RC no se puede hacer constar ni asociarse a la finca en el folio registral, quedando ambos, recinto y RC, libres para poder ser asociados con posterioridad a otra finca. En la aplicación sólo quedará constancia dentro de la capa denominada “fincas no localizadas”.

Esta incompatibilidad implica que la correspondencia es insubsanable, es decir, no puede ser subsanada mediante los procedimientos de rectificación establecidos legalmente (según la DGRN el 199 y 201 de la LH). Sería necesaria una nueva RC y un recinto cartográfico distinto que cuadre con la descripción literaria.

LA CORRESPONDENCIA BASICA O DE PRIMER NIVEL: FINCA GEOLOCALIZADA CON PROBLEMAS PARA VALIDAR (LAS LLAMADAS FINCAS ROJAS).

En este nivel el registrador no tiene dudas de la identidad aunque no se cumplan todos los requisitos de los siguientes niveles. Esta correspondencia básica entre la finca registral y la parcela catastral es la que tiene lugar cuando el registrador, tras el análisis oportuno, llega a la conclusión de que el folio registral y la parcela catastral se están refiriendo al mismo inmueble. Este nivel no garantiza el perímetro ni las coordenadas del inmueble (ni por tanto superficies) sino sólo su geolocalización. No hay reglas de tolerancia máxima, sino conjunto de elementos indiciarios; no es relevante que la diferencia de superficie (es un dato rudimentario) no exceda del 10%; ni que el número de policía u otros elementos objeto de análisis, contemplados en forma individual, no sean coincidentes. Sencillamente en base a los distintos elementos que se utilizan para la identificación gráfica se puede llegar a la conclusión de que, aunque la superficie se vaya del 10%, ello no desvirtúa la correspondencia, pues pueden concurrir otros elementos identificativos de mayor importancia que pueden ser decisivos, y además la diferencia de superficie puede ser muy pequeña. Pensemos por ejemplo en una casa habitación sita en la calle Mayor de un pueblo, esquina a la calle del Sol, y que tiene en el Registro 65 m2. La superficie

gráfica de la parcela catastral es de 75 m2. Hasta 71,5 m2 estaríamos en tolerancia y por 3,5 m2 nos vamos fuera. Pero los datos de ubicación son tan potentes y exceso de tolerancia en superficie tan pequeño que podemos establecer la correspondencia sin dudas a equivocarnos, y entender que dicha diferencia no impide establecer la identidad entre la finca y la parcela catastral, sobre todo dada la poca garantía técnica de las mediciones que obran literariamente en los folios registrales.

Esta correspondencia básica es la que puede apreciar el registrador al efectuar el análisis comparativo conjunto de los datos literarios y los gráficos y llegar a la conclusión de que, la parcela catastral y la finca registral son el mismo inmueble. En esta categoría se pueden incluir todas aquellas fincas que pueden ubicarse en el territorio pero ni podemos asociar una referencia catastral (por ejemplo la superficie se va del 10%) ni podemos garantizar un perímetro por coordenadas geodésicas (por ejemplo no se visualiza el perímetro o se incumplen otros requisitos del art 9 de la LH).

Esta categoría de correspondencia ha sido discutida tradicionalmente por alguno de los analistas basándose en el carácter unívoco de la correspondencia y en que ésta se da o no se da, pero sólo se produce si se cumplen los requisitos legalmente establecidos, entre ellos que la diferencia de superficie no puede exceder del 10% (art 9 LH). La consecuencia, según este sector de opinión, de no considerar que exista correspondencia en estos casos, es que no puede quedar asociado el recinto a la finca, debiendo el registrador rechazarla expresamente en la correspondiente nota y no dejando rastro en el Registro de la correspondencia.

Pero nosotros hemos defendido siempre y tenazmente esta categoría porque no se pueden aplicar a la identificación gráfica de inmuebles las mismas reglas que rigen la inscripción de derechos. Los derechos que no cumplan los requisitos legales no deben tener acceso al Registro si pretendemos que los efectos de la inscripción sea la protección de titulares y terceros, pues mal podemos proteger unas titularidades sobre derechos irregularmente constituidos. Pero en materia de identificación gráfica y correspondencia entre una finca literaria y un recinto cartográfico la cuestión es diferente; las delimitaciones del dominio en muchos casos no son precisas; los linderos no están determinados de forma estable y con precisión; o resulta imposible visualizarlos y definirlos (cotos de caza, zonas montañosas y arbustivas); en muchos casos es el aprovechamiento el que define una propiedad y no al revés; incluso el aspecto externo de las propiedades puede variar con el tiempo por crecimiento de especies vegetales, degradación de terrenos; invasión por cauces o por crecimiento del nivel del mar, etc. etc.

No podemos constreñir la correspondencia a unos criterios tan básicos y rudimentarios como la superficie, aunque tampoco podemos prescindir de los mismos de manera absoluta. La identificación gráfica y el establecimiento de correspondencias es una labor, en algunos casos, muy complicada. Una finca de 1000 m2 puede tener una configuración perimetral y ser completamente diferente que un recinto de la misma superficie. Pero por otra parte resulta claro que una finca que en el Registro figure con 1000 m2 no puede corresponderse con un recinto de 5.000 m2

Las consecuencias más importantes del establecimiento de esta correspondencia básica son:

a) La finca registral queda "GEOLOCALIZADA", situada en el territorio, aunque no se puede garantizar un perímetro con exactitud ni, en consecuencia, su superficie.
b) Posibilidad de REPRESENTACIÓN CARTOGRAFICA DEL RECINTO (normalmente el catastral) en la aplicación gráfica del Registro, debidamente tematizado. Son las llamadas fincas "rojas" o "con identificación provisional".
c) VINCULACION entre un determinado recinto gráfico (normalmente el catastral) y la finca registral, cuyo historial y derechos consignados en el folio registral quedan asociados con la porción del territorio correspondiente, aunque sólo sea a efectos internos de calificación registral. Este es un efecto fundamental y que debe ser bien comprendido. Geolocalizada una finca y asociado al recinto de la correspondiente parcela catastral, si posteriormente en otra escritura se enajenase o hipotecase la misma porción del territorio, nuestra calificación debería ser negativa, fundándonos en que ya hay otra finca en nuestro archivo registral que "tiene asociado ese mismo recinto". Esta circunstancia no va a "saltar" por la referencia catastral (RC), pues Experior no nos puede "chivar" que la RC ya está asociada porque en esta categoría o nivel no hay asociación entre la finca y la RC, normalmente por un problema de superficie. Es decir, en la teoría tradicional si se superaba el 10% de tolerancia superficial la RC no quedaba asociada a la finca, con lo que el programa Experior no podía ""chivar" el problema. No olvidemos que la mayoría de las RC que tenemos reflejadas en los libros del Registro son "ciegas", es decir, no han estado sometidas a un análisis de correspondencia. Por ello, el recinto cartográfico que tenemos dibujado en la aplicación y asociado a un historial registral es un dato mucho más fiable para fundamentar una calificación.
d) Como consecuencia de la anterior vinculación juega el principio de PRIORIDAD, en el sentido de que producida la asociación entre finca y recinto, éste ya no podrá ser asociado posteriormente a otra finca sin el consentimiento del titular (mediante la oportuna rectificación) o mediante la correspondiente resolución judicial firme.
e) Posibilidad de ASOCIAR LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS de carácter cartográfico con el recinto vinculado. Esta posibilidad tiene una gran importancia pues va a permitir ir anudando a la finca su aprovechamiento urbanístico, medioambiental o administrativo, que hoy estructura de forma esencial el contenido del derecho de propiedad. De esta forma vamos a poder relacionar nuestra finca con cartografías temáticas especiales de montes, costas, vías pecuarias etc. No obstante la falta de un perímetro garantizado no va a permitir establecer relaciones topológicas (colindancia, intersección, inclusión) con precisión, pero si va a proporcionar una información muy valiosa para descartar en unos casos, o afirmar en otros, que una finca resulta afectada por una determinada limitación administrativa, urbanística o medioambiental. Y esto con el tiempo será una tarea esencial en nuestras operaciones o, al menos, ello sería altamente deseable, al convertir al Registro de la Propiedad en un centro de información territorial de carácter jurídico.
f) Posibilidad de SUBSANACION DE LOS DEFECTOS que impidan la inscripción gráfica mediante el cumplimiento de los requisitos establecidos en los procedimientos de rectificación establecidos al respecto y que según la DGRN son el art 199 y el 201 de la LH.

De lo visto resulta la importancia de tener las fincas registrales, al menos, geolocalizadas. Es más valioso tenerlas georreferenciadas con precisión, pero hay que ser humildes y prudentes para reconocer que la precisión es una señora difícil de conquistar y, de momento, bastante es establecer una relación de sincera amistad. Además esta situación de finca geolocalizada es muy confortable dada las muchas ventajas que ofrece y los pocos compromisos que asumimos.

Pero esta correspondencia básica carece de reglas o límites legales y depende fundamentalmente de un elemento subjetivo, la apreciación del registrador debidamente justificada. Son muchos los elementos que pueden influir en la apreciación de la correspondencia. Un inmueble puede estar situado en el mismo sitio y tener la misma superficie, pero concurrir elementos de identificación que desvirtúen la correspondencia, por ejemplo desconfiguraciones geométricas, afección del Dominio Público, incluso que los titulares no tengan nada que ver uno con otro. Por ello puede afirmarse que la apreciación de la correspondencia básica entre la finca registral y un recinto cartográfico tiene la naturaleza de una valoración, apreciación o calificación del registrador, que debe motivarse y está sujeta a los recursos ordinarios. Otras veces un inmueble puede exceder de la tolerancia superficial o no tener el mismo número de policía, pero concurren elementos de ubicación tan decisivos que despejan cualquier duda sobre la correspondencia. El registrador, en tal caso, identificará el inmueble con la parcela catastral y relegará a un momento posterior la rectificación de aquellos datos descriptivos desactualizados por el procedimiento oportuno, a diferencia de lo que ocurre con la inscripción gráfica que impone la actualización descriptiva en virtud del Principio de Coherencia ya analizado.

CORRESPONDENCIA DE SEGUNDO NIVEL: FINCA GEOLOCALIZADA Y CON REFERENCIA CATASTRAL ASOCIADA. SIN COLOR ESPECIFICO.

Este segundo nivel presupone el primero ya que si la finca no está geolocalizada no podremos asociar ninguna referencia catastral, pues la RC no es sino un localizador cartográfico. Es una etiqueta que sirve para situar una parcela dentro del mapa catastral, del mismo modo que el CRU sirve para individualizar una finca dentro de nuestro archivo registral. Pero además deben cumplirse específicamente los requisitos del artículo 45 de la Ley del Catastro (LCI), y dentro de ellos el que nos va a proporcionar mayor conflictividad es el relativo a la superficie y la tolerancia del 10%.

Artículo 45. Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca.

A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.

Es sorprendente que con la actual legislación no baste la correspondencia básica para inscribir en el Registro la RC, pues la Ley exige imperativamente la tolerancia en la cabida del 10%. A mi juicio este límite, anterior a la Ley 13/2015, carece de una fundamentación rigurosa al acontecer que, en ocasiones, no será posible asociar la RC en inmuebles donde el registrador no tiene dudas de la correspondencia, al tener que aplicar un parámetro comparativo rudimentario como es la superficie. Así en ocasiones, por muy pocos metros, no se puede asociar e inscribir una RC, cuando no hay dudas de la correspondencia finca/parcela, aunque sorprendentemente el recinto catastral si ha podido quedar asociado a la finca en nuestra aplicación. Coincidan conmigo en que esta situación –*el registrador puede establecer la correspondencia pero no puede asociar la RC*- implica una anomalía del sistema que debiera ser corregida de forma que, aunque la superficie difiera en más del 10%, se pueda asociar e inscribir registralmente una RC siempre que el registrador haya establecido la correspondencia básica, justificando siempre su decisión. No es coherente que el registrador pueda vincular cartográficamente en la aplicación el recinto catastral al historial registral de la finca, pero no pueda asociar e inscribir la RC y, consecuentemente, tampoco pueda trasvasar titularidades al Catastro, porque la superficie exceda un 11% de la antigua inscrita, lo que puede traducirse, por ejemplo, en una diferencia absoluta de 3 m2. Máxime si se tiene en cuenta que la precisión de la cartografía catastral que estamos utilizando sólo garantiza tolerancias claramente superiores como tendremos ocasión de analizar. Por ello sería recomendable establecer criterios más técnicos en la tolerancia en el dato de la superficie, que permitan afinar la calificación al establecer la correspondencia (por ejemplo porcentajes progresivos; distinción entre rústica y urbana etc).

Pues bien las consecuencias o efectos derivados de la asociación/inscripción de la RC en el folio, además de las examinadas en la correspondencia básica, es una fundamental: la posibilidad de trasvasar titularidades al Catastro. El **artículo 48 apartado 1º de la LCI** señala: "*La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.*"

Esta es una consecuencia importantísima para la coordinación entre el Catastro y el Registro y que, como hemos expuesto en otro tema, no debe limitarse sólo a la configuración perimetral del inmueble, sino que debería extenderse a la determinación del propietario (elemento esencial del derecho de propiedad). Pero además resulta necesario precisar mucho más esta relación entre geolocalización del inmueble e inscripción de la RC. Iremos viendo a lo largo de este trabajo que la falta de precisión a la hora de establecer estos parámetros enturbia la aplicación de elementos fundamentales y genera dudas importantes en la operativa seguir tanto en sede registral como en el Catastro.

Como consecuencia de lo expuesto, en este segundo nivel,

se incluyen las fincas geolocalizadas con el requisito añadido de que la diferencia de superficie no excede del 10%, con lo que la RC puede quedar inscrita en el Registro conforme al art 45 de la LCI. Se producen así los efectos de asociación entre recinto catastral e historial registral vistos para el primer nivel y además podemos trasvasar titularidades al Catastro.

Hay que destacar aquí una cuestión importante que merece ser comentada: el análisis de la correspondencia de la RC conlleva necesariamente un análisis de la correspondencia geográfica, siempre que hablemos de fincas que sea porciones de territorio, es decir, con exclusión, hoy

por hoy, de fincas que forme parte de edificios construidos en RPH. Antiguamente el análisis de la correspondencia de la RC se hacía por los datos alfanuméricos que obraban en el folio registral (situación, superficie y linderos). Hoy pensamos que este análisis, al disponer de los elementos técnicos necesarios, debe ser también gráfico. Consecuentemente no deberíamos asociar una RC a una finca si, al visualizar en la aplicación el recinto catastral y contrastarlo con la ortofoto, vemos que está atravesado por una autopista, o que existe tal desconfiguración perimetral que pone de manifiesto que no hay una correspondencia básica. De esta forma la asignación de una RC a un folio registral ha pasado de ser una operación ciega a poner de manifiesto la correspondencia con el recinto catastral.

CORRESPONDENCIA DE TERCER NIVEL: FINCA GEOLOCALIZADA, CON RC ASOCIADA Y CON PERÍMETRO VALIDADO EN LA APLICACIÓN: LAS FINCAS AMARILLAS.

En este apartado deben incluirse todas aquellas fincas con configuración perimetral validada en la aplicación (fincas amarillas) pero que por diversas circunstancias no se ha llegado a la inscripción gráfica, normalmente porque no se ha solicitado o se han validado antes de la Ley 13/2015.

En este nivel de correspondencia el registrador ya da por bueno el perímetro de la finca, la superficie y las coordenadas cartográficas, validando el recinto en la aplicación, pero esta calificación sólo tiene un valor limitado, es decir, no obtiene todos los beneficios de las inscripción, pues ésta no se ha realizado bien porque no se ha iniciado el procedimiento de inscripción gráfica, bien porque no se han efectuado las notificaciones a titulares inscritos y a los colindantes.

En esta categoría deben incluirse tanto las antiguas fincas validadas en amarillo (antigua identificación positiva), como las que a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 podamos también validar en la aplicación en este formato, pero sin llegar a la inscripción gráfica.

La pregunta es cómo es posible esta situación en que se valida un perímetro cartográfico pero luego no se llega a la inscripción de la representación gráfica correspondiente, o dicho de otra manera, cómo pueden existir en la aplicación fincas amarillas (perímetro validado) sin inscripción gráfica. Las razones pueden ser diversas:

A. Fincas validadas antes de la Ley 13/2015 que entró en vigor el 1 de noviembre de 2015.
B. Fincas que, tras la Ley 13/2015, no se ha iniciado un procedimiento de inscripción gráfica (se ha excluido por el interesado o presentante), pero son objeto de análisis por el registrador a efectos de inscribir -o no- la RC aportada y que, como se ha señalado, conlleva también el análisis cartográfico de la parcela catastral. En tal caso la aplicación permite validar recintos tanto en rojo como en amarillo aunque luego no se traduzca en una inscripción gráfica.
C. En el tiempo que media entre la validación por el registrador del recinto en la aplicación y la práctica de la inscripción gráfica, o ésta no llegue a practicarse como consecuencia de las alegaciones formuladas.

Llegados a este punto es necesario hacer un comentario sobre el momento en que se verifica la validación del recinto en la aplicación. Esta materia se va a examinar con mayor detenimiento cuando tratemos de los procedimientos y del reflejo registral de la coordinación, pero ahora conviene adelantar alguna reflexión.

En la actualidad se puede hacer la validación tanto en el momento de la calificación positiva de la representación gráfica aportada como en el momento de la inscripción una vez superado el trámite de notificaciones y alegaciones. Una vez efectuada la presentación del documento con su representación gráfica el registrador calificará, entre otros extremos, la correspondencia finca/recinto para, si la calificación es positiva seguir adelante con el procedimiento, practicando las notificaciones e inscripciones gráficas que procedan; y si la calificación es negativa el registrador deberá parar el procedimiento y denegar la inscripción gráfica mediante la oportuna nota de calificación desfavorable.

En todo caso la calificación y decisión del registrador de inscribir o no la representación gráfica aportada es anterior a la práctica de las notificaciones y no debe continuar el procedimiento si rechaza la inscripción gráfica, pues no tiene sentido notificar lo que no se va a inscribir.

Pero si la calificación es positiva "puede validar ya el recinto en la aplicación" sin esperar a las notificaciones y alegaciones. Si como consecuencia de alguna alegación luego no realiza la inscripción gráfica el recinto quedará en la aplicación como finca validada positivamente (amarilla) en espera de que dicho recinto sufra o no las rectificaciones que sean procedentes. Mientras tanto no hay problema con el Geoportal pues la finca no queda tematizada como inscrita hasta que no se practica materialmente la inscripción gráfica.

Los efectos de esta situación de correspondencia son los derivados de la geolocalización (vinculación finca/recinto, prioridad, asociación limitaciones administrativas cartográficas), más los derivados de la inscripción de la RC (trasvase de datos al Catastro), más los derivados de la validación de un perímetro con una superficie y unas coordenadas, pero no pueden aplicarse las consecuencias beneficiosas de la presunción de exactitud (con su desplazamiento de la carga de la prueba), ni si quiera de los beneficios de la publicidad registral ya que éstas últimas consecuencias sólo se aplican en la Ley 13/2015 a la inscripción gráfica obtenida mediante el cumplimiento del procedimiento oportuno.

CORRESPONDENCIA DE CUARTO NIVEL: LA INSCRIPCION GRAFICA.

Este es el nivel más alto de coordinación, en el que el Registro garantiza la geolocalización del inmueble, la posibilidad de trasvasar titularidades al Catastro, la geometría, la superficie, las coordenadas geodésicas, pero además un importante efecto cual es la presunción de "exactitud" con el consiguiente desplazamiento procesal de la carga de la prueba. Pero estas saludables consecuencias sólo se obtienen en el seno de un procedimiento tras el cumplimiento de unas concretas reglas y garantías, lo que confiere al pronunciamiento registral su sostenibilidad jurisdiccional. Deben destacarse la necesidad de notificación a los titulares registrales y a los colindantes que resulten afectados y no hayan intervenido ya en el expediente.

También resulta necesaria la conformidad del Catastro cuando se inscriba una gráfica alternativa. De todos estos requisitos nos ocuparemos en otro capítulo.

Debe aclararse que esta garantía de la geometría o de las coordenadas sólo puede comprometerse dentro de las precisiones y tolerancias del sistema de representación cartográfico utilizado. La ortofoto, la cartografía catastral, los levantamientos topográficos sobre el terreno y, en general, todas las cartografías tienen una "**precisión**" que debe estar determinada en los metadatos de dichas cartografías. Las delimitaciones que utilizamos e inscribimos tienen un grado de precisión que no conviene olvidar, que no se pueden dar como verdades absolutas, ni desconectar su grado de precisión de las consecuencias jurídicas que hayan de producir, naturalmente si no queremos engañar. Por ello es muy interesante, incluso necesario, que al inscribir la georreferencia de una finca indiquemos siempre en el asiento la precisión que la cartografía utilizada garantiza, consultando los metadatos de esa cartografía, aunque nuestra regulación legal nada diga de esta cuestión.

En este nivel sabemos dónde si sitúa la finca dentro del territorio y sus coordenadas, qué configuración perimetral y superficie tiene, podemos trasvasar datos al Catastro u otras administraciones públicas con competencia sobre el territorio, y podemos asociar limitaciones administrativas de carácter cartográfico que afectan a nuestra finca registral. Es decir, estamos ante el nivel más alto de identificación gráfica y coordinación con el Catastro posible.

Pero esta coordinación gráfica conlleva una serie de requisitos a los que de forma básica se refiere el art 9 de la Ley y que veremos en los temas siguientes, pero hay uno en especial que debe destacarse en este momento y es la conformidad del Catastro (art 10). En realidad si lo que se inscribe es la gráfica catastral no es necesaria dicha conformidad (porque nada estamos alterando en Catastro) sino que es suficiente que el Registro comunique al Catastro haberse practicado la inscripción de las coordenadas catastrales para que dicho Organismo etiquete en sus bases de datos la finca como coordinada. Pero si lo que se inscribe es una gráfica alternativa, la coordinación no se produce hasta que el Catastro haya comunicado al Registro que la alteración ha sido incorporada, o tratándose de cartografías oficiales, hayan transcurrido al menos seis meses. Esta circunstancia que ha sido criticada por algunos autores es una consecuencia lógica del sistema que ya hemos expuesto en otro tema: el Catastro asume la competencia cartográfica en la nueva delimitación jurídica de la propiedad que se genera y no es suficiente con que el Registro cumplimente los requisitos procedimentales.

Es decir, la consecuencia jurídica más importante añadida a este nivel de coordinación está en la aplicación del Principio de Legitimación, en su variante de "Exactitud", del art 38 de la LH, proclamada por el art 10 de la LH. Conforme a lo señalado esta Exactitud sólo se predica respecto de las fincas coordinadas con Catastro, incluso aquellas que hayan sido aprobadas por una autoridad pública (reparcelación), estableciéndose un plazo de silencio administrativo: "…*y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos para su validación técnica*". Parece que la validación del Catastro sólo se refiere a los aspectos técnicos, pero yo no estoy tan seguro de esta afirmación y nada va a impedir no coordinar la finca si, por ejemplo, el Catastro detecta la falta de notificación a un colindante catastral. De esta forma parece que la

exactitud es una derivada de la coordinación y no la coordinación una derivada de la exactitud; pero es el sistema elegido. Volveremos sobre el tema.

EL SUPUESTO ESPECIAL DE LA CORRESPONDENCIA PARCIAL.

Este supuesto especial está a medio camino entre la falta de correspondencia absoluta o incompatibilidad y la correspondencia básica o geolocalización y tiene lugar cuando una finca registral podemos situarla dentro un recinto más amplio pero no podemos delimitar su perímetro dentro de ese recinto mayor. El caso típico y más frecuente es el de varias fincas registrales dentro de una parcela catastral, supuesto en el que no podemos "dibujar" el perímetro de la finca pero si podemos situarla, aunque sea parcialmente, dentro del recinto Catastral. Plantea el problema de que la RC y su correspondiente recinto cartográfico no se pueden asociar "en su totalidad" a otra finca registral y esta situación debe reflejarse adecuadamente en el Registro (lo que no es fácil)

Nosotros estamos almacenando en la aplicación el recinto de la parcela catastral dentro de la capa de "fincas no localizadas", pues no podemos establecer su perímetro, pero al mismo tiempo tenemos constancia de una porción del territorio que se corresponde "parcialmente" con una finca.

Es evidente que no se puede inscribir la RC pero tampoco podemos dejarla "libre" o susceptible de asociación posterior a otra finca, al menos en su integridad. Dicho de otra forma, si se vende una finca que es parte de una parcela catastral resulta evidente que no se puede establecer la correspondencia; tampoco se puede representar el perímetro de la finca dentro de la unidad catastral; y tampoco se puede inscribir la RC. Pero si luego accede al Registro la venta de otra finca que pretende asociar la misma RC en su integridad debemos rechazarlo, pues ni el recinto cartográfico ni la RC están disponibles en su totalidad.

Sin embargo la situación inversa, varias parcelas catastrales dentro de una finca registral, no plantea problemas de correspondencia, ni de reflejo en la aplicación, ni de constancia en la inscripción de las distintas referencias catastrales.

En cuanto a la manera de reflejar esta situación de geolocalización parcial en el Registro nos van a permitir tratar de ello en el tema siguiente, para no alargar en exceso el presente, pues al final quiero mostrar algún gráfico revelador de fincas geolocalizadas.

LA CORRESPONDENCIA EN LA LEY 13/2015.

Vamos ahora a examinar a qué nivel d correspondencia se refiere la Ley 13/2015.

A nuestro entender el art 9 de la LH se está refiriendo a la correspondencia cartográfica cuando señala los siguientes requisitos: que el registrador no albergue dudas de la correspondencia, valorando la falta de coincidencia, aunque sea parcial, con finca previamente inscrita o con el

dominio público; que ambos recintos se refieran a la misma porción del territorio; que la diferencia de cabida no exceda del 10%; que no impida la perfecta identificación de las fincas y diferenciación de las colindantes; que se pueden utilizar cartografías auxiliares que permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Los requisitos de correspondencia a efectos de inscribir la RC son los que regula el art 45 de la LCI (situación, denominación, superficie y no dudas de identidad). El art 9 sólo indica que la RC debe incluirse en la inscripción.

Finalmente, la correspondencia básica o de primer nivel no está contemplada por el legislador. De esta falta de regulación no creemos que se pueda extraer la consecuencia de que no exista esta categoría, ni tampoco que al ser meramente interna (que no lo es) no exige regulación especial, sino que, en una Ley asistemática e imprecisa como la 13/2015, sencillamente no se ha previsto. Pero créanme si les digo que hay muchas fincas que podemos dejar geolocalizadas, que no ofrecen dudas de su correspondencia con la parcela catastral aunque no cumplan los requisitos del art 45 de la LCI o del art 9 de la LH. Ante esta situación caben dos opciones: o bien las expulsamos del sistema y no las tenemos en cuenta a la hora de calificar posteriormente (como ocurre con los derechos cuyo acceso al Registro ha sido denegado una vez transcurrido el plazo de duración del asiento de presentación), o bien conservamos el recinto asociado al historial registral como recinto geolocalizado "con problemas para validar".

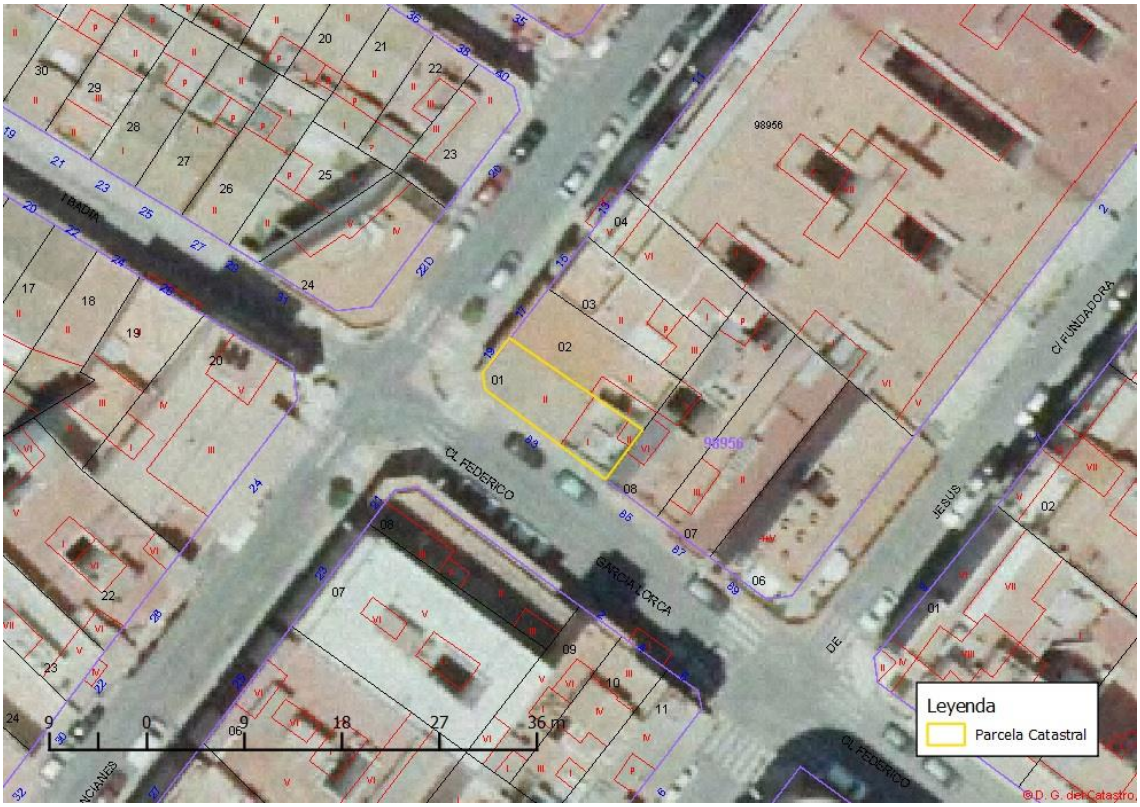
Nos hemos inclinado siempre por la segunda opción porque sus ventajas son infinitamente superiores y porque la seguridad que proporciona al tráfico inmobiliario es mayor. Imaginemos una compraventa a la que se acompaña una certificación catastral de la finca vendida; todo coincide pero la superficie se va por poco del 10% aunque el registrador no tiene dudas de la correspondencia. Si no dejamos de alguna forma asociado el recinto al historial otra compraventa posterior puede asociar ese mismo recinto. Si lo hemos guardado, siempre podemos defender en nuestra nota de calificación que al estar el recinto ya vinculado a otro historial, aunque sea provisionalmente o con problemas de validación, no procede la inscripción de esa RC sin que los interesados se pongan de acuerdo o decida el Juez. Pero si lo hemos expulsado del sistema será difícil invocar el recinto rechazado.

En el fondo lo que se propone es que la técnica registral aplicable en materia de derechos (que tan buenos resultados ha proporcionado) no se aplique de igual forma a la delimitación cartográfica de inmuebles, porque en esta última las cosas no son blancas o negras, casi todo es gris. Baste pensar en tolerancias, precisiones, desplazamientos, RC ciegas sin control en la inscripción, imposibilidad de contrastar cartografías o de precisar la delimitación perimetral de una finca y su diferenciación con los colindantes. Si estas circunstancias, muy abundantes en la práctica, expulsan la RC y el recinto cartográfico "provisional" del Registro luego no podremos detectar el problema ni invocar, cuando lo detectemos, una cuestión de doble inmatriculación, debilitando la fundamentación de nuestra calificación desfavorable.

SE INCLUYEN A CONTINUACION ALGUNOS EJEMPLOS GRAFICOS DE FINCAS GEOLOCALIZADAS.

I.- FINCA GEOLOCALIZADA CUYA SUPERFICIE GRAFICA CATASTRAL EXCEDE DEL 10% DE LA LITERARIA, PERO POR POCOS METROS CUADRADOS.

Se clasifica como finca Geolocalizada. No se puede inscribir la RC por superficie. En la aplicación se tematiza en rojo (con problemas para validar) aunque en el gráfico adjunto se dibuja en amarillo para mejor visualización del recinto catastral.



II.- FINCA GEOLOCALIZADA CUYA SUPERFICIE ENTRA EN RANGO DEL 10%. SE OBSERVA UN DESCUADRE PERIMETRAL.

Se Clasifica como finca Geolocalizada y se inscribe la RC. No procede validar el perímetro por la desconfiguración. El recinto catastral se representa y tematiza en ROJO en la aplicación (con problemas para validar).

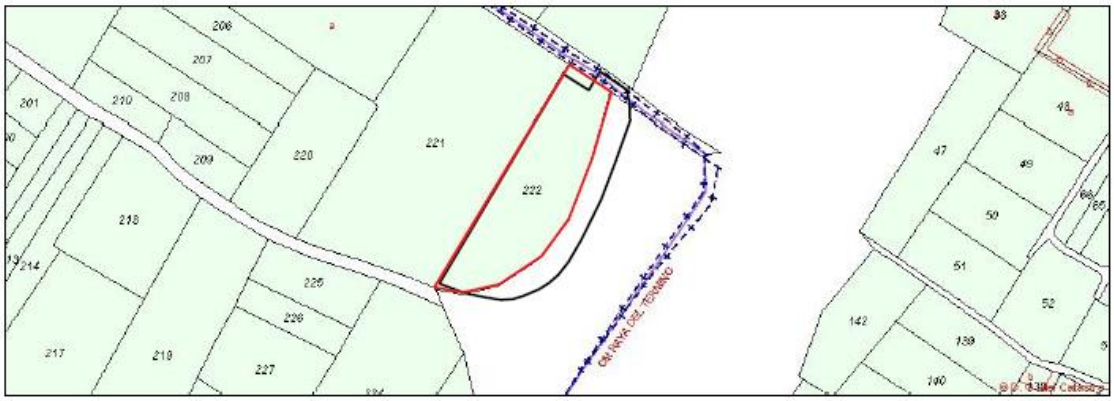
Identificación PROVISIONAL de la finca sobre ortofoto del PNOA:

Superposición sobre Plano Catastral:

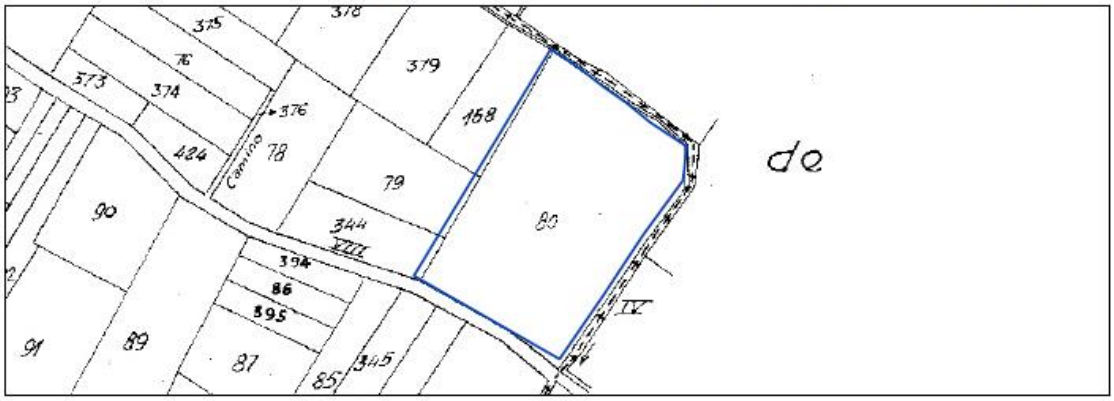
III.- VENTA DE FINCA AFECTADA POR EXPROPIACION NO INSCRITA. EL RESTO ESTA DESCONFIGURADO. LA SUPERFICIE NO ESTA DENTRO DEL 10%. ABAJO PARCELARIO CATASTRAL DE 1946 NOS INDICA COMO ERA LA FINCA ANTES DE EXPROPIACION.

Parcela catastral y realidad aparente sobre ortofoto del PNOA:

Parcela catastral y realidad aparente sobre plano catastral actual:



Delimitación de finca existente sobre Mapa Topográfico Parcelario de 1946:



Escala 1:3.000

50 0 50 100 150 m.

LEYENDA
Parcela Catastral
Identificación de finca existente
Realidad aparente

EL MAPA PARCELARIO CATASTRAL DE 1949 DEBIDAMENTE GEORREFRENCIADO ES UNA HERRAMIENTA DE GRAN UTILIDAD EN LA CALIFICACION.

IV.- FINCA GEOLOCALIZADA CON DESCONFIGURACION PERIMETRAL. SUPERFICIE EN RANGO.

No es un desplazamiento es un descuadre perimetral. No se puede validar el perímetro pero se puede inscribir la RC y trasvasar datos al Catastro. La finca que reflejada en ROJO y el recinto asociado al historial registral.

Identificación PROVISIONAL de la finca sobre ortofoto del PNOA:

****