

CARTOGRAFIA JURIDICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

TEMA IV

EL REFLEJO REGISTRAL DE LA IDENTIFICACION GRAFICA Y COORDINACION CON EL CATASTRO

I.- UNA CUESTION PREVIA: EL REQUISITO DEL CONTRASTE CARTOGRAFICO LO VEREMOS EN EL TEMA SIGUIENTE

II.- LA COORDINACION CON EL CATASTRO ES UNA CUESTION PLURIFACETICA QUE DEBE ANALIZARSE Y TRATARSE DE FORMA CONJUNTA

III.- EL REGISTRO DEBE DAR PUBLICIDAD DE LA SITUACION DE COORDINACIÓN CON EL CATASTRO TANTO SI ES POSITIVA COMO NEGATIVA.

IV.- LO IMPORTANTE ES EL CONTENIDO DE LA PUBLICIDAD MAS QUE EL FORMATO DE LA MISMA

A.- HAY INSCRIPCION GRAFICA.

B.- NO HAY INSCRIPCION NI COORDINACION GRAFICA CON EL CATASTRO

B.1) RECINTO GEOLOCALIZADO Y VALIDADO (AMARILLO) CON INSCRIPCION DE LA RC.

B.2) RECINTO GEOLOCALIZADO CON PROBLEMAS PARA VALIDAR (ROJO) CON INSCRIPCION DE RC

B.3) RECINTO GEOLOCALIZADO CON PROBLEMAS PARA VALIDAR (ROJO) Y RC DENEGADA

B.4) RECINTO NO GEOLOCALIZADO Y RC DENEGADA.

B.5) LA GEOLOCALIZACION PARCIAL: VARIAS FINCAS EN UNA PARCELA

V.- EL INFORME GRAFICO Y LA NOTA DE CALIFICACION.

I.- CONCEPTO Y JUSTIFICACION

II.- CONTENIDO.

III.- DE LA FIRMA Y ARCHIVO DEL INFORME GRAFICO

IV. UN EJEMPLO

UNA CUESTION PREVIA: EL REQUISITO DEL CONTRASTE CARTOGRAFICO LO VEREMOS EN EL TEMA SIGUIENTE.

Un requisito fundamental en la inscripción gráfica, que no está claramente formulado en la nueva regulación de la Ley 13/2015 y ni siquiera admitido en la ya copiosa doctrina de la DGRN es la necesidad de contrastar el recinto catastral con la realidad física derivada de la ortofoto.

Pero este tema, muy directamente enlazado con la problemática de la correspondencia finca/parcela y del reflejo registral de la coordinación con el Catastro, vamos a tratarlo por su importancia y complejidad en el tema siguiente cuando empecemos a analizar los requisitos de la inscripción gráfica, que como hemos dicho es un nivel, el más alto, de la correspondencia entre nuestra finca registral y la parcela catastral.

LA COORDINACION CON EL CATASTRO ES UNA CUESTION PLURIFACETICA QUE DEBE ANALIZARSE Y TRATARSE DE FORMA CONJUNTA.

La coordinación con el Catastro puede referirse a varios elementos del inmueble como la Referencia Catastral (RC) que es el localizador de una parcela dentro del mapa catastral; la delimitación perimetral mediante sus coordenadas de referencia (identificación gráfica de las fincas registrales); la existencia de construcciones dentro de la parcela; el titular de la misma, etc. Pero a pesar de esta variedad de elementos en los que podemos fijar nuestra atención, sostenemos la necesidad de una consideración conjunta, en no desmenuzar o trocear unos aspectos de otros como independientes, pues todos están relacionados. Así para inscribir las coordenadas primero tendremos que geolocalizar la finca y validar el perímetro; ello implica dar por buena la RC; trasvasar titularidades implica establecer la correspondencia entre la unidad catastral y la registral; y para coordinar construcciones (circunstancia hoy no contemplada) sería necesario coordinar antes el perímetro de la finca que las contiene.

Pero esto no siempre se ha considerado de esta forma pues en realidad el proyecto registral trato de arrancar con una cierta autonomía respecto del Catastro hasta que se hizo patente que tal cosa, aunque posible, no era deseable, pues el Estado no puede permitir que la definición de los inmuebles, es decir, del derecho de propiedad, sea diferente en el Registro jurídico y en el fiscal.

Pero es mejor un poco de historia para explicar esta relación compleja. Cuando se inició el proyecto de Bases Gráficas Registrales, allá por el año 1998, el verdadero pionero de esta nueva tarea Jorge Requejo Liberal, cuya memoria desde aquí quiero honrar, era partidario de arrancar un sistema de identificación cartográfica de fincas registrales de manera autónoma e independiente del Catastro, pues “no podíamos esperar que el Catastro ni ninguna otra institución subsanase nuestra deficiencia a la hora de ubicar y delimitar nuestras fincas registrales”.

Como la única cartografía parcelaria disponible a nivel nacional era la catastral el Colegio de Registradores suscribió el 11 de noviembre de 1999 un Convenio con el Catastro por el cual éste hacía entrega al Colegio de la cartografía catastral a cambio de que el Colegio digitalizase a su costa la cartografía analógica urbana de los pequeños municipios que no estuviese muy desfasada. De esta forma conseguimos cartografía catastral para empezar a trabajar a cambio

de la mencionada digitalización. Fueron alrededor de cien mil hectáreas y muchos municipios cuya cartografía catastral transformamos en digital para el Catastro. Pero este trueque era absolutamente necesario porque el mapa catastral es el único parcelario que existe a nivel nacional. Era eso o empezar “ex novo” a delimitar la propiedad inmobiliaria de España, lo que parecía excesivo por costes, tiempos de ejecución y generación de duplicidades.

El problema desapareció con la creación de la Infraestructura de Datos Espaciales de España (la famosa IDEE) por RD 1545/2007 de 23 de noviembre que abrió la difusión de la cartografía catastral al resto de administraciones integradas en el sistema.

Pero además, resultaba evidente que el Registro de la Propiedad no podía duplicar la cartografía correspondiente a la delimitación de la propiedad inmobiliaria aunque, como ya se ha señalado en otro tema, se trate de generar una nueva cartografía oficial de carácter jurídico inexistente hasta la fecha de entrada en vigor de la Ley 13/2015. Y esto de evitar duplicidades lo dice con claridad meridiana dicha Ley, tanto en su Exposición de Motivos como en su articulado. Se ha buscado expresamente un sistema de convergencia dentro de la cartografía catastral que queda calificada como cartografía básica del Registro en el art 10 de la LH: *“La base de la representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral que estará a disposición de los registradores”*. Además La Ley busca siempre la convergencia gráfica cuando la catastral no coincida con la registral a través de las llamadas representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, imponiendo la notificación a los colindantes catastrales y la validación de la representación por el Catastro, y no se ha autorizado que el Registro genere una cartografía oficial independiente sobre la delimitación de la propiedad inmobiliaria. De esta forma las representaciones gráficas, contenidas en nuestra aplicación homologada, o se coordinan con el Catastro o sólo tienen la consideración de elemento interno auxiliar para la calificación registral.

La idea esencial que se quiere trasladar es que, aunque la identificación gráfica de fincas registrales, la coordinación con el catastro o la inscripción de la referencia catastral pueden ser problemas conceptualmente diferentes, razones prácticas, operativas, de eficiencia administrativa y la voluntad del legislador han impuesto su tratamiento conjunto. Es, a modo de ejemplo, como la compraventa con condición resolutoria explícita, que siendo negocios diferentes deben acceder conjuntamente a la inscripción por la vinculación que tienen.

En consecuencia, la identificación gráfica de las fincas registrales no se puede separar hoy de la coordinación con el Catastro; y la coordinación con el Catastro conlleva el análisis de la RC -que no es sino un localizador en el mapa catastral-. Es erróneo analizar aisladamente la geolocalización de una finca, la validación de su perímetro, la inscripción gráfica y la inscripción de la RC como compartimentos estancos, pues son aspectos de una misma situación lo que requiere un tratamiento conjunto y relacionado.

Ya indicábamos en el tema anterior que, en algunos casos, el recinto catastral puede quedar geolocalizado y asociado al historial de una finca aunque la RC pueda no inscribirse (no hay dudas de la correspondencia pero la superficie excede en pocos metros del 10%, infringiendo el art 45 de la LCI); que la inscripción gráfica es un nivel superior, pues implica validación del perímetro; y que hay veces que podemos validar un perímetro pero no podemos realizar la inscripción gráfica si, por ejemplo, se ha excluido el procedimiento expresamente por el

interesado o presentante (caso en el que el perímetro puede quedar validado en la aplicación con eficacia interna como elemento auxiliar de calificación).

Y es más, salvo en elementos en RPH, la atribución de la RC a una finca implica necesariamente un análisis de la correspondencia de la finca con la parcela catastral, pues no se puede asociar la RC a una finca no sólo cuando por diferencias de superficie sea mayor del 10%, sino cuando concurren otras circunstancias que desvirtúen la correspondencia entre la unidad catastral y la registral. Piénsese por ejemplo en una finca atravesada hoy por una vía férrea, por una carretera, o cuando la configuración perimetral sea sustancialmente diferente. En estos casos - y bastantes otros que nos brinda el día a día de nuestras oficinas- nos encontramos en que hay veces que no podemos establecer la correspondencia y, en consecuencia, no podemos inscribir la RC atribuida por el otorgante en el título presentado.

Pero este problema pone de relieve otra cuestión importante y es que la atribución de una RC a una finca no puede ser ciega sino que exige un análisis no sólo alfanumérico sino además gráfico. Somos conscientes de que esto puede causar alarma, pero en la actualidad los registradores con la instalación en la oficina de la aplicación homologada estamos en condiciones de efectuar este análisis de manera que solo se inscriba una RC cuando el análisis de los criterios de correspondencia del art 45 de la LCI (situación, denominación, superficie y ausencia de dudas sobre la identidad) no sea sólo alfanumérico sino también cartográfico.

Este precepto, técnicamente simple pues está pensado para épocas anteriores con análisis sólo alfanumérico, debe hoy reconsiderarse para que la atribución de una RC cumpla verdaderamente su función, servir de localizador de un inmueble para poder trasvasarse información recíprocamente. Pero para ello es indispensable que haya correspondencia entre la unidad catastral y registral, pues la falta de correspondencia nos debe conducir a rechazar la inscripción de la RC en tanto no converjan las respectivas descripciones, al menos dentro de unos límites o tolerancias. La pregunta que nos formulamos es: cabe inscribir la RC en una finca cuando se puede comprobar gráficamente que, por ejemplo, la configuración perimetral es sustancialmente diferente? Hasta dónde podemos tolerar un descuadre con la realidad física plasmada en la ortofoto? Podemos atribuir una RC a una finca si observamos que el recinto catastral está hoy atravesado por una carretera, vía férrea, está incluido en el DPMT o incluido dentro de la delimitación cartográfica de un monte público? Estas cuestiones han sido contestadas en el tema anterior al tratar los niveles de correspondencia y al diferenciar la geolocalización y la correspondencia a efectos de atribuir una RC y consideramos que para inscribir una RC es necesario, al menos hoy, la geolocalización del recinto y además cumplir con la tolerancia del 10% en la superficie. Pero lo importante es destacar que todas estas cuestiones están enlazadas y que no son compartimentos estancos.

Pues bien, el principio operativo defendido de que la situación de coordinación con el Catastro comprende tanto la inscripción de las coordenadas perimetrales, la validación del perímetro en la aplicación (con o sin problemas) así como la atribución o no de la RC, no está expresamente establecido en nuestra regulación que se refiere de forma independiente a la inscripción gráfica (art 9 LH) como a la constancia de la RC (arts 9 LH y 45 y ss de la LCI). Ello se explica por el carácter asistemático de la Ley 13/2015 y porque la coordinación se regula tanto

desde la normativa catastral como de la registral, pero ello no debe ser obstáculo para su análisis y tratamiento conjunto.

EL REGISTRO DEBE DAR PUBLICIDAD DE LA SITUACION DE COORDINACIÓN CON EL CATASTRO TANTO SI ES POSITIVA COMO NEGATIVA.

Desde la Ley 13/2015, incluso antes, es trascendente que el Registro de publicidad de la situación de coordinación -o no coordinación- con el Catastro. Y para que se pueda dar publicidad es preciso que previamente la situación de coordinación esté debidamente reflejada en los correspondientes asientos registrales, pues mal se puede dar publicidad de lo que no consta.

Pero, como venimos exponiendo, el estado de coordinación es complejo, comprende diversos aspectos que dan lugar a diferentes situaciones. Por tanto nunca se ha compartido la posición doctrinal que sólo admite la publicidad registral de la coordinación positiva, olvidando que la no coordinación tiene también consecuencias jurídicas y que puede ser tan relevante o más para los terceros, en cuanto pone de manifiesto una anomalía en la situación jurídica y fiscal de un inmueble. Si una finca está coordinada con el Catastro, mejor que mejor, pues gozará de todas las ventajas del sistema; pero la incompatibilidad o la falta de correspondencia entre la finca y la parcela catastral es una sintomatología clara de graves problemas en la identidad o definición del inmueble, problemas que indudablemente merecen conocer los protagonistas del tráfico inmobiliario. Simplemente, el registrador que en el despacho documental conozca la existencia de éstos problemas no puede silenciarlos, pues podría convertirse en cómplice y responsable de los perjuicios que tal silencio ocasione, máxime si hoy tenemos las herramientas necesarias para conocerlos.

No obstante la claridad y ventajas para la seguridad en el tráfico inmobiliario de esta posición que exige publicidad tanto para las situaciones de coordinación positiva como para las negativas, no ha sido compartida por muchos analistas ni ha gozado de una plasmación legal clara, hasta la Ley 13/2015. Antes, la Instrucción de la DGRN de 2 de Marzo del 2000, su art 4º, sólo se refería expresamente a la identificación positiva de las fincas registrales al señalar que serán objeto de nota marginal. Ello dio lugar a que un importante sector doctrinal se inclinase por sostener que la falta de identificación gráfica no debía ser objeto de publicidad registral. Y a nuestro juicio esta posición llevaba al resultado (poco ventajoso para la seguridad del tráfico) de que si el registrador, tras el análisis de la correspondencia finca/ parcela catastral, llegaba a una conclusión negativa, ésta no merecía ser objeto de publicidad registral, a pesar del interés y de los perjuicios que tal silencio pudiera causar en el tráfico inmobiliario.

Esta posición ha sido corregida expresamente por la Ley 13/2015. En el art 9, entre las circunstancias de la inscripción el precepto se refiere a *“el hecho de estar O NO la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10”*. Y por su parte el art 10 añade en su apartado 4.: *“En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está O NO coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada”*. Y para dar esta publicidad positiva o

negativa parece indudable que antes debe constar reflejada en el Registro la situación objeto de publicidad.

En conclusión, la posición que se mantiene es que debe ser objeto de constancia y publicidad registral tanto la situación de coordinación como la de no coordinación, entendiéndose por tal el conjunto de aspectos relacionados a los que antes nos hemos referido.

LO IMPORTANTE ES EL CONTENIDO DE LA PUBLICIDAD MAS QUE EL FORMATO DE LA MISMA

Llegados a este punto debemos confesar que a lo largo de los muchos años dedicados a esta materia hemos cambiado con demasiada frecuencia de parecer en cuanto a la forma de reflejar en el Registro estos aspectos que integran la identificación gráfica de las fincas registrales. Lo hemos reflejado de todas las formas y colores. Nunca ha sido un tema cerrado y lo que ayer nos parecía claro hoy nos vuelve a hacer dudar. Y así llevamos 17 años dándole vueltas y más vueltas. Al final la conclusión es sencilla: lo importante es qué quiere decirse y no tanto el cómo decirlo. La Ley 13/2015 necesita imperativamente un desarrollo reglamentario pues con los mimbres que tenemos resulta muy difícil fabricar el cesto.

No obstante desde nuestra perspectiva algunas conclusiones pueden ofrecerse y aquí, gustosos, las ofrecemos con la seguridad de que ni a todos satisfarán, ni todas subsistirán con el tiempo. Para iluminar este tortuoso sendero vamos a diferenciar las siguientes situaciones:

A.- INSCRIPCION GRAFICA.

Si a través del procedimiento correspondiente el registrador llega a poder practicar la inscripción gráfica creo todo lo referente a la identificación gráfica y a la coordinación con el Catastro deben constar en el propio asiento de inscripción. Así se desprende de los artículos 9 y 10 de la LH y de la Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015. En consecuencia el asiento de inscripción contendrá

- Actualización de datos descriptivos relativos a la situación, aprovechamiento, superficie y linderos que resulte de la inscripción gráfica.
- Las coordenadas de referencias perimetrales, tanto sean las catastrales como las resultantes de gráfica alternativa;
- El CSV del archivo electrónico (base gráfica) que las contenga firmado por el registrador.
- La referencia catastral que queda asociada;
- Que la finca está coordinada gráficamente con el Catastro a fecha determinada (si nada se dice de la fecha debe entenderse que es la fecha de la propia inscripción).

Todo esto es un conjunto de elementos integrados que va en la inscripción. Téngase en cuenta que antes deberá constar, de conformidad con la resolución-circular de la DGRN de

3 de noviembre de 2015, las notificaciones practicadas por nota marginal así como la oposición formulada en su caso.

B.- NO HAY INSCRIPCIÓN NI COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO. Partimos de la base de que se ha presentado en el Registro una escritura de compraventa, herencia, hipoteca etc. Podemos distinguir las siguientes situaciones:

B.1) RECINTO VALIDADO CON INSCRIPCIÓN DE LA RC. Esta situación puede darse cuando, aunque podamos validar el recinto en la aplicación e inscribir la RC, no podemos practicar la inscripción gráfica porque ésta ha sido excluida expresamente en la escritura o en la presentación. Sin embargo el estudio de la RC que hay que hacer obligadamente conlleva el análisis de la correspondencia entre la finca y la parcela, análisis que hoy debe ser también gráfico como venimos señalando. En este caso las operaciones serían:

1. **Validar el recinto en la aplicación** (amarillo), que queda asociado al historial de la finca de forma que dicho recinto no está disponible para vincularse a otra finca. Aunque esta validación sea interna y se realice en una capa auxiliar de la aplicación ello no merma en absoluto las consecuencias jurídicas que para el registrador y para los interesados tiene esta asociación, pues la finca queda mucho más protegida a pesar de que no se llegue al nivel máximo de la inscripción gráfica. Una rústica con RC inscrita y recinto cartográfico validado sólo le resta la presunción de exactitud que confiere la inscripción gráfica, pero su situación es bastante segura y “confortable”. Como expusimos en el tema anterior la finca está geolocalizada, el recinto validado se pueden asociar limitaciones administrativas

2. **Inscribir la RC.** Se recomienda llevarla al asiento de inscripción porque el art 9 de la LH expresamente dice que es una circunstancia de la inscripción. Es importante distinguir las RC que figuran reflejadas anteriormente en el folio registral pero respecto de las cuales no se haya realizado un análisis cartográfico. Es decir, aquellas que simplemente constan en el folio pero el registrador no ha realizado (o no consta) la calificación de la correspondencia y siempre refiriéndonos a porciones de terreno y no a elementos edificados en RPH (que llevan guerra aparte); a esas referencias catastrales antiguas, o no tan antiguas, que constan en los asientos registrales tomadas directamente de los títulos inscribibles pero sin depuración ninguna. Por ello se defiende, tras la modificación de la Ley 13/2015 y la puesta en funcionamiento de la aplicación homologada, que la RC que se aporta en el título inscribible sea objeto de calificación específica con el correspondiente análisis cartográfico de la correspondencia finca/parcela, y en su caso de inscripción específica con reflejo en el Acta de Inscripción.

3. **Extender nota marginal de NO COORDINACIÓN GRÁFICA** en la que conste además que el recinto se ha archivado en la capa public.finca como validado y la RC ha quedado inscrita en la adjunta.

Ya hemos defendido antes que la no coordinación debe quedar reflejada en el Registro para su adecuada publicidad; que es obligado dar publicidad de esta situación; y que el asiento idóneo en caso de coordinación negativa es una nota marginal por su autonomía y versatilidad. Consideramos que no debe ser una mera indicación en el asiento de inscripción pues estamos ante una nueva calificación del registrador que pone de relieve

una situación incompleta de coordinación. Además la inclusión en la base de datos de esta situación (para su adecuada publicidad) se efectúa más fácilmente si se configura como un asiento autónomo que como parte de La inscripción, dada la versatilidad de esta situación.

Esta nota marginal refleja un hecho con consecuencias jurídicas (el recinto validado no se ha notificado a colindantes; no hay coordinación gráfica con Catastro y en consecuencia no hay presunción de exactitud) y participa de la naturaleza de las notas informativas.

Esta nota marginal de no coordinación se incluirá en la publicidad formal del registro, dando cumplimiento al artículo 10 de la LH.

B.2) RECINTO GEOLOCALIZADO CON PROBLEMAS PARA VALIDAR (ROJO) CON INSCRIPCIÓN DE RC. Ya hemos visto que puede darse esta situación cuando, por ejemplo, no podemos validar el perímetro por falta de visualización del recinto y diferenciación de las colindantes, pero no tenemos dudas sobre la correspondencia finca/parcela y se cumple el requisito de la tolerancia superficial del 10% que impone el art 45 de la LCI. Las operaciones a practicar serían:

1. **Guardar el recinto en la aplicación en la capa Public.finca “con problemas para validar”** (fincas rojas). Se puede establecer la correspondencia básica entre la finca/parcela y el recinto queda asociado al historial registral lo que imposibilita vincularlo posteriormente a otra finca. Pero como no se puede garantizar el perímetro, tampoco la superficie (que es una derivada) ni la relación topológica precisa con otras cartografías temáticas (colindancia, intersección, inclusión) referentes a Montes, Costas etc.

2. **Inscribir la RC en el asiento de inscripción.** Conforme a la posición mantenida si calificamos positivamente la correspondencia finca/parcela y se cumple el requisito del 10% en superficie la constancia registral de la RC se efectuará en el asiento de inscripción, conforme al art 9 de la LH que expresamente se refiere a ella como una circunstancia de la inscripción. Normalmente se hará constar en la inscripción de la compraventa, herencia o hipoteca, es decir, la inscripción de la RC se practicará con ocasión de la formalización e inscripción del correspondiente acto o negocio inscribible.

3. **Extender NOTA MARGINAL DE NO COORDINACION GRAFICA** en la que conste además que el recinto se ha archivado en la capa public.finca “con problema para validar” y la RC ha quedado inscrita en la adjunta.

B.3) RECINTO GEOLOCALIZADO, CON PROBLEMAS PARA VALIDAR (ROJO) Y RC DENEGADA. Es el mismo caso anterior pero la RC no se puede inscribir, normalmente porque excede del 10%. Por tanto podemos establecer la correspondencia básica finca/parcela, no podemos validar el perímetro y no podemos inscribir la RC. El reflejo registral sería:

1. Guardamos el recinto en la aplicación en la capa auxiliar con problemas de validación, pero dejándolo asociado a la finca registral.

2. Nota marginal de NO COORDINACION GRAFICA, en la que conste además que el recinto se ha archivado en la capa public.finca “con problema para validar” y que no procede la inscripción de la RC XXXX por los motivos que constan en la correspondiente nota de calificación/informe gráfico.

Esta mención de la RC que se rechaza es una cuestión complicada. En un principio puede considerarse que si la RC no se puede inscribir no debe quedar rastro registral de la misma y será preciso denegarla en la correspondiente nota de calificación. Pero fijémonos en la contradicción: el registrador puede establecer la correspondencia entre el recinto catastral y la finca pero silenciamos la RC. Por ello soy partidario de, en estos casos de geolocalización de la finca, dejar constancia registral de la misma con la indicación de que no procede su inscripción. La explicación de por qué se rechaza la RC puede darse directamente en la nota de calificación, aunque nosotros proponemos la emisión de un informe gráfico explicativo que se adjuntará a la nota de calificación como parte integrante de la misma, y que analizaremos más adelante.

La razón de dejar constancia registral de la RC correspondiente a un recinto catastral geolocalizado es que, si el recinto va a quedar asociado a la finca, no podemos dejar libre la RC que identifica ese recinto.

El problema, no obstante, es que en la base de datos la RC queda incorporada en el campo correspondiente a la RC, es decir, queda asociada a la finca, siendo la nota marginal de no coordinación gráfica la que indica que no se ha podido inscribir y el informe gráfico el que lo explica. Soy consciente de que esta solución es más compleja que simplemente denegar, pero también es una solución más completa y que aclara mejor la especial situación de estas fincas. Y es que, aunque no pueda inscribir la RC (porque se va de tolerancia su superficie), si permite la geolocalización del inmueble.

B.4) RECINTO NO GEOLOCALIZADO Y RC DENEGADA.

Este supuesto implica una verdadera anomalía en la determinación del inmueble, pues supone que no sabemos ni dónde está ni cómo es. No deberían llegar al Registro estas situaciones, pues lo conveniente es solucionarlas en el momento de formalización de la operación correspondiente, normalmente al tiempo de autorizarse la escritura de compraventa, herencia o hipoteca. Pero tristemente nos vamos a encontrar con esta problemática en más de una ocasión. Las causas pueden ser variadas pero la más normal es una asignación errónea de la RC que se va arrastrando con el tiempo y que a veces resulta difícil solucionar.

Mientras la RC correcta no esté “pillada” por otra finca no resultará complicado efectuar la rectificación siempre que conste el consentimiento de los titulares registrales (tanto del propietario como de los titulares de derechos reales de aprovechamiento o garantía inscritos) y que el registrador califique positivamente la correspondencia entre la nueva RC

y la finca. El consentimiento debe constar en forma fehaciente o por escrito con firmas legitimadas notarialmente o ratificado ante el registrador al que se acompañe la certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente. Esta cuestión, técnicamente compleja, de quién, cuándo y cómo debe prestar su consentimiento para la inscripción gráfica o la rectificación de la RC lo abordaremos en otro tema al analizar los requisitos de dicha inscripción.

Pero si la RC está ya asignada a otra finca necesitaremos el consentimiento de los titulares registrales de esta última o resolución judicial firme en el procedimiento oportuno.

Las operaciones a practicar son:

1. **El recinto se guarda en la aplicación en la capa de “fincas no localizadas”**. Es un archivo puramente informativo e interno, pero creo que es útil tener este archivo, aunque evidentemente no haya ninguna vinculación entre el recinto y la finca. Tanto el recinto como la RC quedan libres para ser atribuidos posteriormente a otra finca.
2. **Nota marginal de NO COORDINACION GRAFICA** en la que conste además que el recinto se ha archivado en la capa de “fincas no localizadas” y que no procede la inscripción de la RC XXXX por los motivos que constan en la correspondiente nota de calificación.

B.5) LA GEOLOCALIZACION PARCIAL: VARIAS FINCAS EN UNA PARCELA.-

Como señalábamos en el tema anterior, este supuesto especial 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. 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. 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.

En este caso las operaciones a realizar podrían ser:

1. **El recinto se guarda en la aplicación en la capa de “fincas no localizadas”**. Creemos que este supuesto debe encajarse como finca no localizada por que resulta improcedente delimitar el perímetro de la finca dentro de la parcela catastral. Aunque pueda haber alguna excepción, la inmensa mayoría de supuestos nos será imposible determinar el perímetro de nuestra finca, con lo que no se puede asociar un recinto determinado a un historial registral ni dibujarlo en la aplicación. En este caso en la aplicación se guarda el recinto completo correspondiente a la parcela catastral en la capa de “fincas no localizadas”, pues esta capa permite el archivo de estos recintos y además permite asociar

varias fincas registrales dentro del mismo recinto. Por tanto hay asociación entre la finca o fincas registrales y el correspondiente a la parcela catastral que las comprende.

2. **Nota marginal de NO COORDINACION GRAFICA** en la que conste además que el recinto se ha archivado en la capa de “fincas no localizadas” y que no procede la inscripción de la RC XXXX por los motivos que constan en la correspondiente nota de calificación, pero sin perjuicio de su efecto geolocalizador parcial, es decir, dicha RC y su recinto correspondiente no puede ser atribuido “en su totalidad” a otra finca.

V.- EL INFORME GRAFICO, SU CONTENIDO Y ARCHIVO.

I.- **CONCEPTO Y JUSTIFICACION.** Ya nos hemos referido antes al informe gráfico (nosotros ahora lo llamamos CERTIFICACIÓN-INFORME SOBRE IDENTIFICACIÓN GRAFICA Y COORDINACIÓN CON EL CATASTRO DE FINCA REGISTRAL) como aquél documento en formato electrónico, firmado por el registrador, que justifica la inscripción o no inscripción de una representación gráfica georreferenciada y explica los requisitos que se han analizado y tenido en cuenta para la decisión del registrador. Es un documento gráfico y alfanumérico en formato electrónico que explica qué operaciones registrales van a realizarse con motivo de la presentación de un documento, tanto si inicia procedimiento de inscripción gráfica como si sólo se refiere al análisis de la correspondencia finca/parcela para incorporar la RC.

Muchas veces se ha dicho que la inscripción gráfica no requiere explicación al igual que la inscripción de un derecho. Pero no estamos de acuerdo con esta apreciación, pues en el cuerpo de la inscripción se deja constancia de los elementos esenciales del negocio jurídico inscrito y por ello cuando se llega al acta de inscripción, el registrador puede afirmar: “en su virtud inscribo...”. Pero antes, en el cuerpo de la inscripción se han hecho constar todos los elementos del negocio que determinan su legalidad. Sin embargo, durante mucho tiempo se ha pretendido que en la inscripción gráfica no se explique el por qué de la decisión del registrador, quedando esta decisión sin motivación adecuada, interna y externa, lo que va en contra de uno de los principios básicos del derecho administrativo, acogido también por el derecho registral.

La especialidad de este documento es que es gráfico y alfanumérico al mismo tiempo porque la explicación debe recogerse necesariamente en ambos formatos, ya que resulta imposible describir sólo literariamente situaciones cartográficas de correspondencia, desconfiguración perimetral o desplazamiento de recintos.

Pues bien este informe debe contemplar si se han cumplido o no los requisitos de la inscripción gráfica, y por tanto debe elaborarse no sólo cuando ésta se puede producir, sino sobre todo cuando la calificación es desfavorable. Además el art 10.2 de la LH señala que *“en el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno”*. Luego es también una obligación legal.

Este Informe Gráfico implica una calificación del registrador y por tanto debe ser previo a la inscripción gráfica o de la RC. Si se cumplen los requisitos exigidos legalmente el procedimiento de inscripción gráfica seguirá adelante con las notificaciones oportunas; pero si es negativo, dicho informe explicativo servirá de base a la correspondiente nota de calificación desfavorable, debiéndose acompañar como parte integrante de la misma. Por ello la indudable relación entre ambos documentos que tienen, con distinto formato y contenido, naturaleza y finalidades semejantes.

II.- **CONTENIDO.** La regla general es que el informe gráfico debe contener todos aquellos elementos que determinen la decisión del registrador de incorporar o no la gráfica correspondiente. Pero también debe contener aquellos datos que permitan localizar el archivo firmado dentro de la base de datos donde se hayan almacenado.

Además es conveniente una gran flexibilidad en la elaboración de estos informes pues nuestra experiencia, ya de años, aconseja utilizar modelos muy adaptables a las distintas circunstancias de hecho. Básicamente podemos significar:

- A. **DATOS DE IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DEL INFORME,** como la finca registral, Ayuntamiento/sección, CRU, asiento presentación/número de entrada, número de expediente gráfico etc.
- B. **ANALISIS GRAFICO** Se realiza mediante la superposición del recinto catastral sobre la ortofoto para analizar la correspondencia, configuración perimetral, desplazamientos con la realidad aparente derivada de la ortofoto. Pero también pueden utilizarse otras cartografías auxiliares para comprobar que no hay encubrimiento de negocios de modificación física (MTP histórica del Catastro), las imitaciones administrativas que incidan en el procedimiento registral (Montes, Costas etc.). Además se incluirá todos los metadatos de las gráficas utilizadas tales como Proyección, Huso; Datum ETRS89; origen y fecha de las distintas cartografías utilizadas, etc. Esta superposición es una funcionalidad muy importante que debería estar incorporada en la aplicación. Hoy esta funcionalidad sólo está contemplada de forma bastante limitada y sería conveniente desarrollarla.
- C. **ANALISIS DE DATOS DESCRIPTIVOS DE CARÁCTER ALFANUMERICO.** Este análisis se efectuará entre los datos descriptivos que consten en la base de datos del Registro (o en la descripción literal de la finca) y los datos que se aporte en la documentación aportada y rectifique los previamente inscritos, como la RC, datos de situación, linderos, superficie etc. Los datos que consten en Registro podrán importarse directamente de Exterior, lo que facilita extraordinariamente el trabajo.
- D. **OPERACIONES REGISTRALES A PRACTICAR.** En este apartado el informe expresará si procede o no procede la práctica de las operaciones registrales que, relativas a la descripción del inmueble, pueda producir la documentación presentada; si no procede la inscripción gráfica o de alguno de los elementos descriptivos se debe fundamentar la negativa como en cualquier nota de calificación desfavorable. Este apartado además

de servir de anexo y complemento para la nota de calificación despacho facilita extraordinariamente la vida a los OPERADORES EXPERIOR que luego van a despachar el documento, y al estar firmado por el registrador les proporciona seguridad en su operativa. Los apartados que se informarán será los siguientes:

- a. INSCRIPCION GRAFICA, si procede por cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, o si no procede especificando los fundamentos de la negativa (por ejemplo no se solicita).
- b. CONSTANCIA EN LA APLICACIÓN DE LOS RECINTOS ANALIZADOS. Se expresará dónde (capa de información) se archiva el recinto dentro de la aplicación indicando si queda o no asociado a la finca registral (si permite su geolocalización).
- c. REFERENCIA CATASTRAL. Se indicará si procede su inscripción por cumplimiento de los requisitos del art 45 de la LCI; en caso de que no proceda su inscripción se expresará que la RC se refleja en la nota marginal de NO COORDINACION GRAFICA porque permite la geolocalización de la finca, al menos de forma parcial (dos fincas en una RC).
- d. SUPERFICIE. El informe expresará si procede rectificar o no la superficie que conste previamente inscrita fundamentando la decisión.
- e. DATOS DE SITUACION. Lo mismo que la superficie.
- f. LINDEROS. Lo mismo que los datos de situación.
- g. OBRAS NUEVAS. Este apartado sólo se completa si el documento contiene la declaración de obra nueva. Es conveniente que el operador de GeoBase analice técnicamente la ubicación y corrección técnica de las coordenadas proporcionadas, facilitando la tarea del operador EXPERIOR. Si es obra terminada, aunque sea antigua, se indicará si se han aportado las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación , si éstas permiten o no situar la finca dentro de la parcela o si se detecta alguna anomalía que impida su inscripción (afección por servidumbre de costas, carreteras, vías pecuarias etc.).
- h. LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS/DOMINIO PUBLICO. Se indicara si la finca está afecta a alguna limitación administrativa que interfiera en el procedimiento registral (costas, montes, carreteras, vías pecuarias, dominio público aparente como vías férreas, autopistas etc), analizándose el tipo de interferencia (colindancia, intersección, inclusión) y las consecuencias legalmente previstas en el procedimiento de inscripción como la petición de informe a la administración afectada con posible suspensión de la inscripción correspondiente). Se trata de poner de manifiesto en este apartado del Informe si hay alguna interferencia en el procedimiento registral y su fundamento, de manera que este informe gráfico sirva también de guía al

operador EXPERIOR y de fundamento a la nota de despacho, pues formará parte de la misma.

Las limitaciones que no interfieran en el procedimiento, aunque puedan ser de indudable interés, tiene un valor y una importancia secundaria para el despacho documental y, por tanto, deberían abordarse en un momento posterior.

- i. NOTIFICACIONES A REALIZAR. Nosotros este apartado lo cumplimentamos en el análisis que se hace de la finca en Geobase, tanto por razones de eficacia como para evitar duplicidades o contradicciones. Antes se determinaban en EXPERIOR y se detectaron varios supuestos de incoherencia entre el informe gráfico y las notificaciones a realizar; pero sobre todo suponía más tiempo de ejecución pues el análisis de la finca y sus colindantes tenía que realizarse tanto en GeoBase como en Experior. Por ello se optó por que la determinación de las fincas o administraciones afectadas (Dominio Público, limitaciones etc.) se analizasen en GeoBase, dejando constancia de tales extremos en los módulos correspondientes de las aplicaciones utilizadas. Posteriormente, la determinación de las concretas personas y la gestión hasta el final de las notificaciones se realizan ya por el operador Experior. En el informe gráfico sólo estamos indicando la tipología de notificaciones que hay que realizar (colindantes registrales, catastrales administraciones afectadas etc.) , pues la concreción de tales notificaciones queda plasmada hoy en el módulo “Expediente 199” habilitado en Experior.
- j. NOTA MARGINAL DE NO COORDINACION GRAFICA. Como puede haber varios modelos de notas precocinados al operador de GeoBase no le cuesta excesivamente indicar el modelo o incluso la nota literal que debe reflejarse en cada finca, facilitando extraordinariamente la labor en Experior. Recordaremos que estas notas de coordinación pueden reflejar tres elementos conexos:
 - i. Que la finca no queda coordinada gráficamente con el Catastro.
 - ii. Que el recinto catastral permite o no la geolocalización de la finca quedando archivado en la aplicación en la capa XXX
 - iii. Que la RC queda inscrita en la adjunta, o que la RC XXX no se inscribe aunque ha permitido la geolocalización de la finca, al menos de forma parcial.
- k. OBSERVACIONES. Este apartado se habilita para hacer constar aquellas cuestiones de interés que no entren en los apartados anteriores, o para explicar más concretamente algún aspecto del informe gráfico (por ejemplo desplazamientos, desconfiguraciones perimetales, o que, por ejemplo, este último informe actualiza cualquier otro que se haya emitido con anterioridad.

III.- DE LA FIRMA Y ARCHIVO DEL INFORME GRAFICO. El informe gráfico debe firmarse por el registrador con su firma electrónica reconocida, dejando constancia de la fecha y del CSV, convirtiéndose así en un documento auténtico que podrá ser objeto de incorporación a una nota de despacho, a una nota de calificación desfavorable o remitirse al Catastro al amparo del art 10 de la LH.

En la actualidad NO está implantado un informe de estas características por lo que nosotros estamos generando una certificación que firmamos desde Experior. Sería conveniente una mejora en la integración de datos para la confección del informe, su firma y archivo y con las modificaciones oportunas para su remisión al Catastro. Una vez firmado, el informe gráfico se archivará en la base de datos del Registro, en el fichero correspondiente, siendo conveniente diferenciar estos informes de las certificaciones ordinarias.

IV.- UN EJEMPLO DE INFORME GRAFICO SOLO CON FINALIDAD ORIENTATIVA.

Una de las cuestiones que más han retrasado la entrega de este tema ha sido facilitar un modelo de informe, pues el que estábamos utilizando en nuestra oficina resultaba muy complejo y se ha buscado reorganizar los datos y simplificar la generación de tales informes por el operador GeoBase.

Con el tiempo estos informes gráficos, en cuanto documento que contiene el análisis del registrador sobre la identificación gráfica de las fincas registrales, de su coordinación con el Catastro y de la posible interferencia de limitaciones administrativas que afecten al aprovechamiento del dominio y al procedimiento registral, se irán perfeccionando hasta conseguir modelos completos, buscando siempre la mayor automatización en su confección y aprovechamiento de los datos que constan en Experior. Estos informes gráficos se pueden adjuntar a las notas de calificación o despacho como integrantes de la misma, facilitando la operativa en el Registro. Se evitará también soluciones diferentes por los operadores Experior y GeoBase, pues es fundamental la coordinación entre ambos.

En el ejemplo que se adjunta se plantea fundamentalmente un problema de diferencia en la configuración perimetral que excede de la tolerancia de la cartografía catastral admitida en sus propios metadatos. Esta es una cuestión que dará bastante juego en el futuro, muy discutible, pero los registradores necesitamos criterios objetivos para saber hasta dónde podemos admitir los descuadros geométricos entre el recinto catastral y la realidad plasmada en la ortofoto.

También debe tenerse en cuenta que el ámbito territorial objeto de análisis sufrió una serie de modificaciones físicas (segregación agregación) inscritas que no estaban recogidas en el Catastro del 2007 pero sí en la actualidad.

También pueden observarse en la ortofoto una serie de edificaciones que no constan inscritas pero que no interfieren en la validación del perímetro ni en la coordinación con el Catastro.

CERTIFICACIÓN-INFORME SOBRE IDENTIFICACIÓN GRÁFICA Y COORDINACIÓN CON EL CATASTRO DE FINCAS REGISTRABLES

1º) DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INFORME

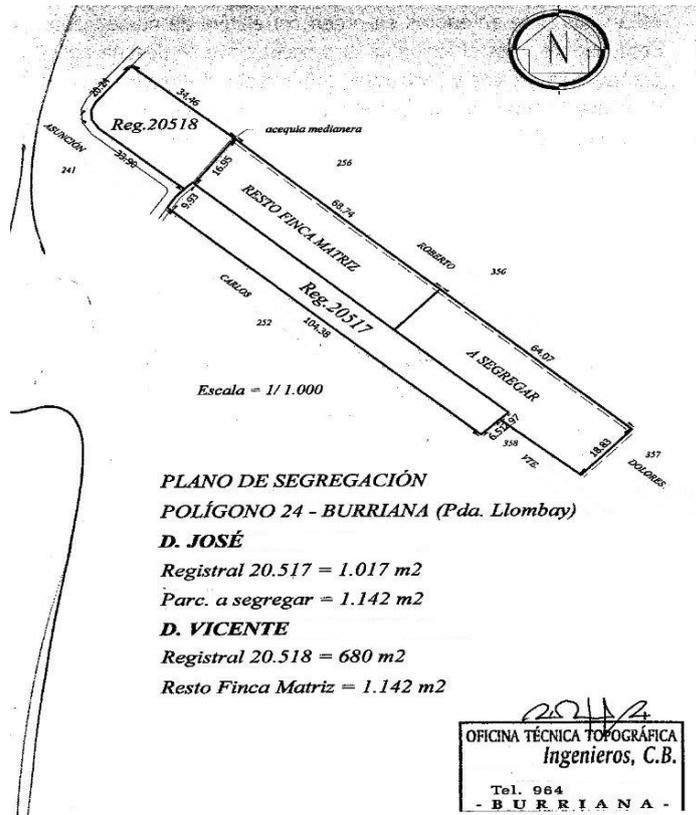
Asiento de presentación: 573/165. N° Entrada: 3185/2017
Número de finca registral: FINCA DE BURRIANA N°: 58447
Código Registral Único (CRU): 12015000865134
Identificador Único de Expediente Gráfico: EG12015000865134A0573D165

2º) INFORMACIÓN GRÁFICA RELACIONADA CON LA FINCA:

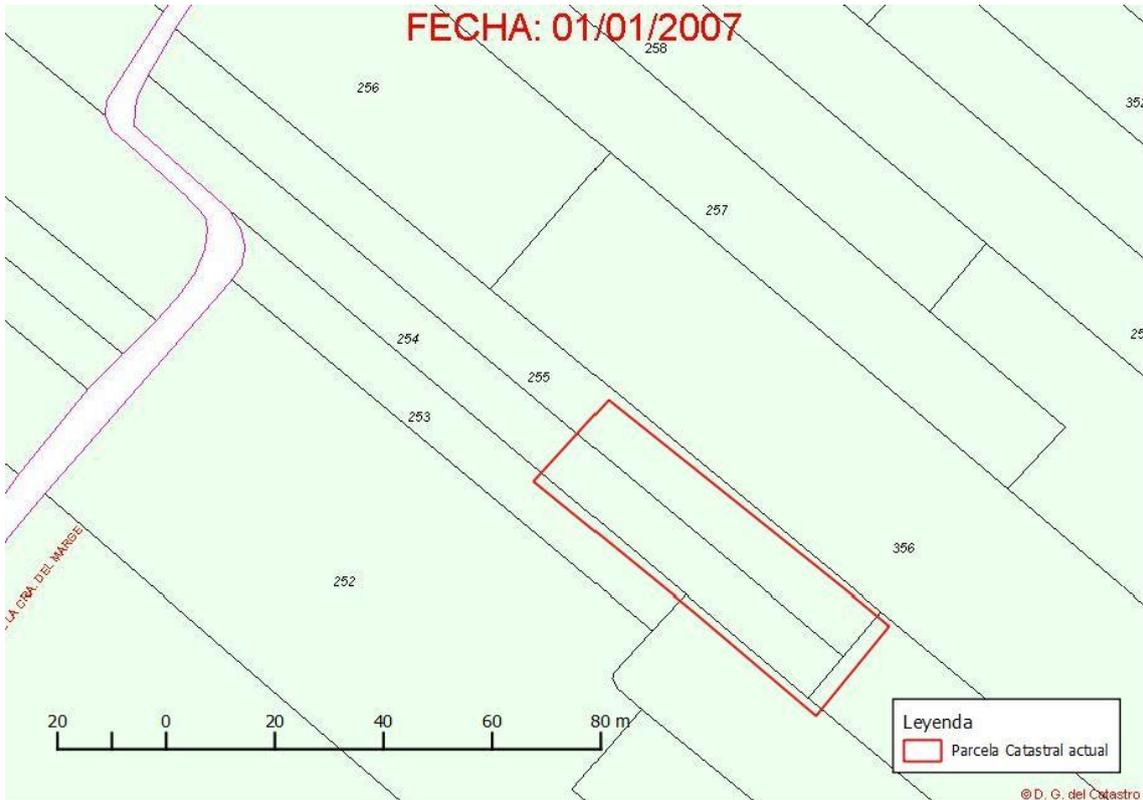
-Representación gráfica presentada superpuesta sobre cartografía catastral actual y ortofoto del PNOA del año 2015:



Plano de segregación sin datos personales archivado en Registro (la finca objeto del presente informe es la señalada como "A SEGREGAR"):



Plano catastral del año 2007 en el que se aprecia la distinta configuración perimetral de las parcelas 254 y 255 respecto al parcelario actual:



3º) DATOS OBJETO DE ANÁLISIS

A) Datos registrales preexistentes:

RUSTICA: Huerto. Situada en BURRIANA en PARTIDA LLOMBAY con una superficie del terreno de once áreas cuarenta y dos centiáreas

LINDEROS: Norte, XXX.

Sur, XXX y otra finca de XXX.

Este, XXX.

Oeste, resto de finca matriz adjudicada a XXX.

Referencia Catastral: 12032A024002550000FJ, 12032A024002540000FI

Esta finca tiene la condición de indivisibilidad según licencia de parcelación.

B) Datos Aportados que rectifican los PREEXISTENTES:

-Referencia Catastral: 12032A024002550000FJ

-Superficie: 1390,00

-Linderos: Norte, parcela 356 del polígono 24; Sur, parcela 253 del polígono 24 y parcela 358 del polígono 24; Este, parcela 357 del polígono 24; y Oeste, parcela 254 del polígono 24.

-Representación gráfica aportada:

Tipo representación gráfica: Representación Gráfica Catastral

CSV: WAE0QS3PAYWNYSHR

Fecha de firma: 19/05/2017

Superficie catastro gráfica: 1390,00

LISTA COORDENADAS (EPSG: 25830): <gml:posList srsDimension="2" count="7">747601.58 4415577.5 747647.89 4415540.21 747653.23 4415535.75 747639.76 4415519.14 747617.16 4415538.43 747587.89 4415562.41 747601.58 4415577.5</gml:posList>

<cp:estimatedAccuracy uom="m">1.5</cp:estimatedAccuracy>

3º) INFORME SOBRE OPERACIONES REGISTRALES A PRACTICAR

Con fundamento en los análisis que a continuación se detallan más extensamente, el registrador que suscribe el presente documento RESUELVE practicar las siguientes operaciones registrales:

Código interno: EG1222

- **INSCRIPCIÓN GRÁFICA:** No procede la Inscripción Gráfica por Discrepancia en configuración perimetral (art. 9 LH, ver apartado 4º de ANOMALÍAS).

- **IDENTIFICACIÓN DEL RECINTO EN LA APLICACIÓN:** capa 'public.finca' con problemas para validar. Discrepancia en configuración perimetral

- **REFERENCIA CATASTRAL** (art. 45 LCI): Procede suspender la inscripción de la Referencia Catastral sin perjuicio de su efecto geolocalizador por Superficie fuera de tolerancia del 10%. A pesar de lo anterior, procede rectificar el dato de la referencia catastral que consta en el Registro, puesto que, aunque por el 10% no se pueda inscribir, según la información preexistente la finca que nos ocupa se correspondía con las parcelas 255 y 254, pero tras hacerse constar diversas modificaciones físicas reflejadas en los planos adjuntados, actualmente la finca analizada se corresponde hoy únicamente con la parcela 255, circunstancia que se hará constar en la oportuna nota de no coordinación gráfica.

- **SUPERFICIE:** No procede actualizar superficie por la discrepancia en configuración perimetral, que genera dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Además, cabe destacar que la finca que nos ocupa se formó por segregación de otra, quedando su superficie

acreditada en virtud de plano topográfico (se acompaña copia) de forma que la superficie que consta inscrita tiene una mejor precisión que la resultante de la delimitación catastral y por tanto no procede la rectificación solicitada.

- **DATOS SITUACIÓN:** No procede actualizar datos de situación. Se solicita lo mismo que consta previamente inscrito

- **LINDEROS:** Procede actualizar linderos conforme se solicita en el documento presentado

- **LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS O DEL DOMINIO PÚBLICO:** No se detectan

- **NOTIFICACIONES:** Dado que no procede la inscripción gráfica de la representación gráfica aportada, ni procede la rectificación de superficie tampoco procede practicar las notificaciones a titulares registrales de derechos inscritos y a los colindantes registrales o catastrales afectados, de conformidad con lo establecido en los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma de la Ley Hipotecaria.

- **CONSTANCIA REGISTRAL: LA NOTA MARGINAL DE NO COORDINACIÓN CATASTRAL.**

No procediendo la inscripción gráfica, toda vez que el art 9 a) de la LH señala que en el folio real debe quedar constancia del "hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro", y que el art 10 de la misma LH añade que "en toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada", resulta necesario reflejar esta situación en el folio registral mediante la siguiente nota marginal:

*Conforme al INFORME GRÁFICO que se archiva en el expediente con identificador EG12015000865134A0573D165, se suspende la inscripción de la representación gráfica catastral en el folio real, por lo que la finca **no queda coordinada gráficamente con Catastro**. No obstante, la delimitación catastral queda incorporada a la aplicación gráfica del Registro en la capa 'public.finca' con problemas para validar, y se rechaza la inscripción de la Referencia Catastral 12032A024002550000FJ por incumplimiento del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario, si bien permite la geolocalización de la finca que nos ocupa. Nules a*

4º) ANOMALÍAS/CIRCUNSTANCIAS/OBSERVACIONES ADICIONALES:

-DISCREPANCIA EN CONFIGURACIÓN PERIMETRAL

No procede la inscripción de la representación gráfica catastral dado que la CONFIGURACIÓN PERIMETRAL APARENTE DERIVADA DE LA ORTOFOTO NO ES COINCIDENTE CON LA DELIMITACIÓN CATASTRAL.

El límite geográfico de la parcela catastral derivada de la referencia que se indica en el documento que se inscribe, no es coincidente con la realidad aparente obtenida mediante técnicas de fotointerpretación sobre la ortofoto del PNOA. En efecto, del gráfico que se adjunta pueden observarse discrepancias geométricas que exceden de las tolerancias admisibles.

La precisión cartográfica depende a su vez del tipo de cartografía utilizada. Para las gráficas alternativas hay que atenerse a lo dispuesto en la RS Conjunta de la DGC y de la DGRN de 28 de octubre de 2015; para la cartografía catastral debe tenerse en cuenta la precisión establecida en sus metadatos, y concretamente en el campo "estimatedAccuracy". Se trata de una distancia expresada en metros dentro del correspondiente GML catastral, conforme al cual "hay un 95% de probabilidades de que el punto real del terreno se encuentre dentro

del terreno delimitado por las coordenadas indicadas y un radio menor de dos veces la citada distancia." En fincas rústicas el radio es normalmente de 3 metros y en urbanas de 1,2 metros.

En consecuencia si el punto de contraste dista más de tales distancias se considera fuera de tolerancia admisible.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, al regular la inscripción gráfica, establece una serie de requisitos que el registrador debe calificar y que en síntesis son: que no haya dudas sobre la correspondencia entre la finca inscrita y el recinto catastral; que ambos "recintos" se refieran a la misma porción del territorio; que las diferencias de cabida no excedan del 10% de la inscrita; que se pueda identificar la finca y diferenciarla de sus colindantes, pudiendo utilizar cartografías auxiliares que permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación; y que no invada el dominio público ni coincida, aunque sea parcialmente, con otra finca con gráfica inscrita. En el presente caso el recinto catastral presenta diferencias perimétricas que exceden de las tolerancias admisibles por cuya razón no puede afirmarse que ambas unidades inmobiliarias se refieran a la misma porción del territorio, ni pueden darse por buenas las coordenadas catastrales que serían objeto de inscripción.

Además, la posible ulterior intervención del colindante afectado, conforme al art 199 de la LH, no es impedimento para esta calificación, pues si el registrador aprecia el problema inicialmente no debería seguir adelante con el procedimiento cuando la anomalía ya ha sido detectada.

Este informe actualiza cualquier versión emitida con anterioridad a la fecha de su firma y se emite por el registrador, en la fecha que consta en el código de validación de firma electrónica que figura a continuación.

**Firma digital del documento, Registrador,
fecha y C.S.V.**