

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL

Entrada en vigor: 1 de noviembre de 2015

Disposición transitoria única Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación

“Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad.”

REGLA GENERAL: LA LEY 13/2015 ES APLICABLE A TODOS LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN EN REGISTRO CON POSTERIORIDAD A SU ENTRADA EN VIGOR (RDGRN 8 DE FEBRERO DE 2016).

EXCEPCIÓN:

PROCEDIMIENTOS REGULADOS EN EL TÍTULO VI

* Procedimientos tendentes a concordar el Registro y la realidad jurídica extrarregistral:

1. INMATRICULACIÓN (Con las excepciones de los artículos 205 y 206 LH)
2. REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO
3. EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES

Así, todo procedimiento de **reanudación de tracto sucesivo interrumpido** (expediente de dominio o acta de notoriedad con los requisitos del 203 LH), **expediente de liberación de cargas y gravámenes** (procedimiento judicial) iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 13/2015, continuará tramitándose conforme a la normativa anterior.

En el caso de las inmatriculaciones, habría que distinguir:

1. INMATRICULACIONES A TRAVÉS DE EXPEDIENTE DE DOMINIO O ACTA DE NOTORIEDAD CON LOS REQUISITOS DEL 203 LH: aquellas iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 13/2015, continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior.
2. LAS TRAMITADAS CONFORME A LOS ARTÍCULOS 205 Y 206 LH EN SU REDACCIÓN ANTERIOR: si se presentan en el Registro con fecha posterior a la entrada en vigor de la ley 13/2015, no podrán inscribirse y deberán tramitarse conforme a la nueva ley.

205 LH:

* Redacción anterior: se admitía la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de “títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente o mediante acta de

notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos”/ redacción actual: tales títulos han de ser “títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público.” En relación con el acta de notoriedad, actualmente ya no basta la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueño de una determinada finca sino que será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el Notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha siempre y cuando le resulten evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso (RDGRN 19 de noviembre de 2015).

206 LH:

- * Nueva redacción y aplicación solo a los documentos que a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 estuviesen presentados en el RP por la desaparición de aquellas circunstancias históricas que motivaron la misma y que carecen de sentido en el ordenamiento actual (RDGRN 17 de febrero de 2016).

OTROS PROCEDIMIENTOS QUE HA ENTENDIDO LA DGRN QUE HAN DE REGIRSE POR LA LEGISLACIÓN VIGENTE AL TIEMPO DE SU INICIO:

- * DOBLE INMATRICULACIÓN (RDGRN 7 DE JULIO DE 2016)
- * LA MODIFICACIÓN DE SUPERFICIE O RECTIFICACIÓN DE LINDEROS FIJOS basada en el acta regulada en el artículo 53.10 de la ley 3/1996 (acta de presencia y notoriedad que cumpliera los requisitos del anterior 203 LH/plano de situación de la misma escala que obre en catastro/informe técnico sobre medición, superficie y linderos). Considera la DGRN que tal acta es en sí misma un auténtico procedimiento integrado por diversos trámites legales y reglamentarios sucesivos que se acoge al primer inciso de la disposición transitoria de la Ley 13/2015. (RDGRN 1 de julio de 2016).

SE AJUSTARÁN SIEMPRE A LA LEGISLACIÓN ACTUAL:

- * LAS MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTECARIAS (división, agrupación, segregación, agregación): son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, su inscripción queda sujeta a los requisitos vigentes en el momento de presentación de la escritura en el registro/ no pueden entenderse incluidos entre los procedimientos previstos en la disposición transitoria (distinción documento/procedimiento) RDGRN 28 de noviembre de 2016.
- * DECLARACIÓN DE OBRAS NUEVAS. RDGRN 28 de septiembre de 2016.

REQUISITOS DE LA INSCRIPCIÓN

Sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior, la inscripción que se practique bajo la vigencia de la nueva ley deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la LH (RDGRN 4 de enero de 2017). En la inmatriculación, el requisito de aportar la representación gráfica georreferenciada se cumple dado

que la representación gráfica que ha de aportarse es necesariamente la catastral y esta ya tenía que aportarse conforme a la legislación anterior (RDGRN 7 de julio de 2016). La DGRN en resolución de 20 de abril de 2017 ha señalado la necesidad de aportar la representación gráfica georreferenciada de las fincas con independencia de que el procedimiento se haya tramitado conforme a la legislación anterior. Por tanto, **en los casos en que con arreglo a la legislación actual haya de aportarse la representación gráfica georreferenciada, ésta habrá de aportarse siempre con independencia de la legislación conforme a la cual se haya tramitado el procedimiento.**

2. OBRAS NUEVAS

Artículo 202

Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el **libro del edificio**, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada **elemento independiente** su respectiva **representación gráfica**, tomada del proyecto incorporado al libro.

PORCIÓN DEL SUELO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

* Finalidad:

1. que pueda comprobarse por el Registrador al calificar si la edificación se encuentra ubicada en su totalidad dentro de la finca registral.
2. que pueda calificarse en qué medida la superficie ocupada pudiera estar afectada por zonas de dominio público, servidumbre públicas, clasificación urbanística del suelo que ocupa, etc.
3. que en las comunicaciones a ayuntamientos, comunidad autónoma y catastro se incluyan de manera que tales administraciones puedan conocer con precisión la ubicación de las edificaciones.

* Es un requisito que se aplica a toda OBRA NUEVA TERMINADA, NUEVA O ANTIGUA, cuya declaración documental y solicitud de inscripción SE PRESENTE EN EL RP A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 13/2015. (RDGRN 28 de septiembre de 2016)

* Forma de acreditación: la DGRN ha interpretado de forma amplia el modo en que pueden acreditarse dichas coordenadas, de manera que pueden contenerse bien en una **CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**, o en un **CERTIFICADO TÉCNICO**, ya sea en formato GML u otro. (RDGRN de 9 de enero de 2017). Admite asimismo la aportación de una representación gráfica de la porción del suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen la coordenadas concretas de aquéllas. Cuando la edificación se declare conforme a Catastro señala la

DGRN que el Registrador puede y debe obtener de la sede electrónica de catastro la geometría del edificio RDGRN de 5 de junio de 2016.

- * ¿Es necesaria la inscripción previa de la representación gráfica georreferenciada de la finca en que se ubica la edificación para la inscripción de la obra nueva y sus coordenadas? Sólo en aquellos casos en que el Registrador tenga dudas fundadas sobre si la obra nueva declarada se encuentra íntegramente integrada dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara (RDGRN 5 de julio de 2016).
- * No será necesario su aportación cuando constando en registro la superficie ocupada por la construcción, se amplie la obra nueva por elevación de nuevas plantas (RDGRN 6 de febrero de 2017).

LIBRO DE EDIFICIO

Se aplica a toda edificación prevista en el **artículo 2 de la LOE** siempre que la **licencia** se haya solicitado con posterioridad a su entrada en vigor; esto es, **con posterioridad al 6 de mayo de 2000** salvo que, solicitada la licencia antes del 18 de junio de 2011 (fecha de entrada en vigor del Decreto 25/2011*), los otorgantes acrediten que ya lo habían depositado ante Notario antes del 1 de noviembre de 2015. No será exigible conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado a las obras nuevas antiguas (Resolución de 17 de enero de 2017). Conforme resulta del artículo 14 del Decreto del Consell será también requisito en el caso de autopromotor de obra nueva cuya licencia sea posterior a su entrada en vigor. Ello no impide que en aquellos casos en que no sea obligatorio la aportación y el archivo registral del Libro del Edificio, los interesados puedan aportar el mismo para archivarlo en el Registro.

*14.7 DEL DECRETO 25/2011 DEL CONSELL: “El promotor deberá depositar en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble una copia del libro del edificio, acompañada de copia auténtica del acta notarial de depósito.”

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LOS ELEMENTOS INDEPENDIENTES

Ha de tomarse del proyecto incorporado al libro del edificio y, por tanto, no será aplicable a los supuestos excluidos de la necesidad de aportación del libro del edificio mencionados en el punto anterior.

La posibilidad de hacer constar dicha representación gráfica (planos) sólo está prevista en escrituras de obras nuevas y en relación a todos los elementos (RDGRN de 22 de julio de 2016).

La **RESOLUCIÓN-CIRCULAR DGRN 03.11.2015** en el número 2 de su punto octavo señala que: “podrá hacerse constar en el folio real de cada elemento de un régimen de propiedad horizontal su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro del edificio. Para ello el Registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento, y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo a que se refiere el apartado tercero de esta resolución-circular, y cuyo Código seguro de verificación (CSV) se hará constar en el folio real.”

3. MODIFICACIÓN DE ENTIDADES HIPOTECARIAS

Son supuestos de **aportación obligatoria** de la RGG conforme resulta del artículo 9.b LH. Como señalábamos, la RGG habrá de aportarse siempre con independencia de la fecha de otorgamiento del título que las motiva.

La RGG aportada podrá ser la que resulte de la **certificación catastral descriptiva y gráfica** o, bien, una **representación gráfica alternativa a la catastral**.

Aclaraciones de la DGRN en relación con la obligación de aportar la RGG de las fincas de origen y las de resultado:

- * INSCRIPCIÓN DE FINCA QUE ES RESTO TRAS VARIAS SEGREGACIONES QUE NO HAN ACCEDIDO AL RP: tal posibilidad se desprende del artículo 47 del reglamento hipotecario; en estos casos, considera la DGRN sólo deberá aportarse la RGG correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento, bien sea la porción segregada bien el resto. RDGRN de 7 de julio de 2016.
- * INSCRIPCIÓN DE AGRUPACIÓN DE DOS FINCAS REGISTRALES, APORTANDO LA RGG DE CADA UNA DE LAS PARCELAS CATASTRALES CON LAS QUE SE CORRESPONDEN: en tales casos, no es necesario aportar la RGG de la resultante sino que bastaría la inscripción de la RGG de cada una de ellas. RDGRN de 13 de junio de 2016.
- * MODIFICACIONES HIPOTECARIAS SUCESIVAS: Posibilidad de prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. RDGRN 8 de junio de 2016.

INSCRIPCIÓN DE LA RGG: ¿HAY QUE TRAMITAR EL 199 LH?

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que **con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente**. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna **rectificación superficial de las fincas superior al 10%** o alguna **alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral** (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. RDGRN de 28 de noviembre de 2016.

4. INMATRICULACIÓN

ARTÍCULOS 203 Y SS LH (EXPEDIENTE DE DOMINIO, DOBLE TÍTULO, ADMOS PÚBLICAS)

En cualquier caso, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos **totalmente**

coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador. La RGG aportada ha de ser siempre la catastral, no se admite nunca una RGA.

Apartado octavo de la **Resolución conjunta de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015**, establece que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el Registrador deberá tener en cuenta la **descripción catastral vigente en el momento de la inscripción**, a cuyo fin **podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro** la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes». Ahora bien, pese a que el Registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta y coincidente con el título, **ello no puede llevar a suplir la voluntad del interesado en cuanto a la descripción gráfica contenida en dicho título** (RDGRN 3 de octubre de 2016).

La DGRN en resolución de 5 de mayo de 2016 no exige para inmatricular (en ningún tipo de inmatriculación) que la parcela esté catastrada a nombre del adquirente, el transmitente o sus causahabientes.

INMATRICULACIÓN DE FINCA EN LA QUE SE HAN DADO SUCESIVAS MODIFICACIONES HIPOTECARIAS: solo hay que aportar certificación catastral descriptiva y gráfica que coincida con la finca actual tal como se pretende inmatricular. RDGRN de 1 de julio de 2016: “si coincide la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría, como dice el recurrente, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación.”

5. RECTIFICACIÓN DE CABIDA INSCRITA

(RDGRN de 17 de noviembre de 2015, reiterada por muchas posteriores; entre ellas, la de 30 de junio de 2016.)

A. MODIFICACIONES DE CABIDA INFERIORES AL 5% DE LA CABIDA INSCRITA

201.3.B) LH

- No requiere ningún procedimiento especial, solo alegación en la escritura.
- Será necesario no albergar dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie.
- Una vez inscrita, se notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

(todo ello ha de entenderse, sin perjuicio de las notificaciones previas que sean procedentes en caso de colindancia con dominio público (costas, carreteras, dominio público hidráulico, etc.) y de las notificaciones posteriores cuando se trate de excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a Administraciones Públicas).

ARTÍCULO 38 DE LA LEY 33/2003, DE 3 DE NOVIEMBRE DEL PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

“Cuando se inscriban en el Registro de la Propiedad **excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública**, el Registrador, sin perjuicio de **hacer constar en la inscripción la limitación de efectos a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria**, deberá ponerlo en conocimiento de los órganos a los que corresponda la administración de éstas, con expresión del nombre, apellidos y domicilio, si constare, de la persona o personas a cuyo favor se practicó la inscripción, la descripción⁷¹⁰ de la finca y la mayor cabida inscrita.”

B. MODIFICACIONES DE CABIDA SUPERIORES AL 5% E INFERIORES AL 10%

201.3. A) LH

- Deberá acreditarse mediante certificación catastral descriptiva y gráfica; de los datos descriptivos respectivos deberá desprenderse la **plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita**. Por tanto, no cabría la modificación de cabida inferior al 10% sin inscripción de base gráfica si se aportase RGA porque en tal caso habría de tramitarse necesariamente bien el procedimiento del artículo 201.1 de la LH o bien el 199 de la Ley Hipotecaria que requeriría notificación previa no solo a los colindantes registrales sino también a los catastrales.
- Será necesario no albergar dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie.
- Una vez inscrita, se notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

(todo ello ha de entenderse, sin perjuicio de las notificaciones previas que sean procedentes en caso de colindancia con dominio público (costas, carreteras, dominio público hidráulico, etc.) y de las notificaciones posteriores cuando se trate de excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a Administraciones Públicas).

C. MODIFICACIONES DE CABIDA INFERIORES AL 10% EN QUE SOLICITEN INSCRIPCIÓN DE BASE GRÁFICA

- La DGRN (RDGRN de 14 de noviembre de 2016) ha declarado la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de procedimiento alguno, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Por tanto, la inscripción de la RGG en tales casos, no está dotada de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo que sólo será necesario la notificación registral tras la inscripción a los titulares registrales de las fincas colindantes y de derechos inscritos (interpretación de la DGRN muy controvertida dado que aún no existiendo duda sobre la identidad de la finca registral con la que resulta de la certificación catastral, la inscripción de una RGG implica la delimitación de un perímetro que se entiende por muchos debería implicar siempre una notificación previa a los colindantes registrales para evitar su indefensión.)
- Si bien, existiendo por parte del Registrador dudas fundadas acerca de la identidad de la finca éste podrá proceder a la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la LH siempre y cuando conste la notificación al interesado de la iniciación de dicho procedimiento. RDGRN 19 de julio de 2016.
- Si se pretende inscribir una RGA habrá de acudir necesariamente al procedimiento del artículo 201.1 LH o 199 LH que exigirá en todo caso notificación previa de colindantes no solo registrales sino también catastrales.

D. MODIFICACIONES DE CABIDA SUPERIORES AL 10%

- En todo caso será necesario bien la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria bien en el artículo 199, ambos procedimientos persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud y además obtener la inscripción de la RGG.
- Si se aporta RG catastral se notificará a los titulares registrales de fincas colindantes; si se aporta RGA también a los catastrales.
- Si no resultase de la descripción de la finca ni de la certificación catastral pero del visor resultase una colindancia con dominio público, habría que hacer las notificaciones también a la administración pertinente.
- Todo ello ha de entenderse sin perjuicio de las notificaciones posteriores cuando se trate de excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a Administraciones Públicas
- Motivos por los que el Registrador puede denegar la inscripción de una RGG después de tramitar el procedimiento del **artículo 199 LH**: “el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, **si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público**, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las **alegaciones efectuadas**, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.” Las alegaciones de los colindantes, señala la RDGRN de 14 de noviembre de 2016, han de ser tenidas en cuentas para formar el juicio del Registrador; el juicio de identidad de la finca no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.
- Motivos por los que el Registrador puede denegar la inscripción de la RGG cuando se haya tramitado el procedimiento del **artículo 201.1 LH**: “si el Registrador, a la vista de las

circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de **que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria**, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.” En este procedimiento, competará al Registrador comprobar la no invasión de dominio público o la coincidencia en todo o en parte con otra inscrita al tiempo de la expedición de la certificación solicitada por el Notario al inicio del procedimiento.

- En caso de denegación de inscripción de RGG por invasión de finca colindantes una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 LH, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente (artículo 200), salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, **siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.**

EN CUALQUIER CASO DE INSCRIPCIÓN DE UNA BASE GRÁFICA (CON O SIN TRAMITACIÓN DEL 199) DEBERÁ NOTIFICARSE A CATASTRO LA COORDINACIÓN. SI NO SE INSCRIBRE LA BASE GRÁFICA, DEBERÁ NOTIFICARSE A CATASTRO MOTIVANDO EL PORQUÉ. SI SE INSCRIBE UNA BASE GRÁFICA ALTERNATIVA A LA CATASTRAL DEBERÁ NOTIFICARSE A CATASTRO JUNTO CON LA REPRESENTACIÓN ALTERNATIVA Y SEÑALARSE QUE SE HA DADO AUDIENCIA A LOS COLINDANTES CATASTRALES.

6. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE UNA REPRESENTACIÓN GRÁFICA

Como resulta del artículo 10 LH, en caso de inscripción de una representación gráfica esta se hará constar como una circunstancia más de la inscripción; haciendo constar, en caso de tratarse de una representación gráfica tomada de certificación catastral descriptiva y gráfica, la fecha a la que ha quedado coordinada con catastro.

En todo tipo de publicidad se hará constar si la finca está o no coordinada gráficamente con catastro y, en caso de estarlo, la fecha de la coordinación. En los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. (9.b) LH)

10.5 LH: “Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la **ubicación y delimitación geográfica** expresada en la **representación gráfica catastral** que ha quedado incorporada al folio real. Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.” Por tanto, se extiende en tales casos la presunción de existencia y veracidad a los datos

físicos de la finca de manera que no podrá ejercitarse acción contradictoria sin que se entable a la vez demanda de nulidad o cancelación de la inscripción de que se trate.

7. OTRAS CUESTIONES DE INTERÉS

- En cuanto a la inscripción de la representación gráfica rige el principio de rogación; ello no obstante, de acuerdo con la Resolución-Circular de la DGRN de 3.11.2015 se entenderá solicitado el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore al documento presentado.
- En relación a los posibles desplazamientos de la cartografía catastral ha señalado la DGRN en resolución de 24 de octubre de 2016 que no corresponde al Registrador entrar a valorar la existencia de un posible desplazamiento dado que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad. No corresponde al registrador, en el ejercicio de su función calificadora, revisar de oficio dicha cartografía catastral. El tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral se contemplan en el apartado 5 del punto séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 que dispone que «cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe». En consecuencia, para la apreciación por el registrador de tal desplazamiento de la cartografía (más aún si como indica el registrador en su nota el desplazamiento es «patológico») se **precisa que un técnico así lo dictamine con ocasión de la elaboración de una representación gráfica alternativa que se aporta al registro para su inscripción.**

*Margarita Aranda Mínguez
1 de octubre de 2017*